

Междинен финансов отчет

ЛФ Имоти ЕООД

30 септември 2024 г.

Отчет за финансовото състояние към 30 септември 2024 г.

	Пояснение	30 септември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	4 417	4 368
Активи по отсрочени данъци		1	1
Общо нетекущи активи		4 418	4 369
Текущи активи			
Текущи данъчни активи		9	1
Пари и парични еквиваленти	6	4	6
Общо текущи активи		13	7
Общо активи		4 431	4 376
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Основен капитал	7	4 368	4 368
Натрупана загуба		(16)	(6)
Загуба за периода		(11)	(10)
Общо собствен капитал		4 341	4 352
Пасиви			
Текущи пасиви			
Получени заеми	11	88	20
Търговски и други задължения	8	2	4
Общо текущи пасиви		90	24
Общо пасиви		90	24
Общо собствен капитал и пасиви		4 431	4 376

Съставител: _____
/Акаунт Сервиз ЕООД- Спас Пещерски/

Управител: _____
/Христо Симеонов/

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Денислав Василев Велев № 0651
Дата на заверката: 26 ноември 2024 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 септември 2024

	Пояснение	30-09.2024 хил. лв.	30-09.2023 хил. лв.
Приходи от услуги	10	17	15
Разходи за външни услуги	9	(4)	(21)
Други разходи	9	(23)	-
Загуба от оперативна дейност		(10)	(6)
Финансови разходи		(1)	(1)
Загуба преди данъци		(11)	(7)
Приходи от данъци върху дохода			
Загуба за годината		(11)	(7)
Общо всеобхватна загуба за годината		(11)	(7)

Съставител: _____
/Акаунт Сервиз ЕООД- Спас Пещерски/

Управител: _____
/Христо Симеонов/

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Денислав Василев Велев № 0651
Дата на заверката: 26 ноември 2024 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември 2024

<i>В хиляди лева</i>	Регистриран капитал	Натрупана загуба	Общо
Салдо на 1 януари 2024 г.	4 368	(16)	4 352
<i>Всеобхватна загуба за периода</i>			
Загуба за периода	-	(11)	(11)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Обща всеобхватна загуба	-	(11)	(11)
Салдо на 30 септември 2024 г.	4 368	(27)	4 341
<i>В хиляди лева</i>	Регистриран капитал	Натрупана загуба	Общо
Салдо на 1 януари 2023 г.	4 368	(6)	4 362
<i>Всеобхватна загуба за годината</i>			
Загуба за годината	-	(10)	(10)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Обща всеобхватна загуба	-	(10)	(10)
Салдо на 31 декември 2023 г.	4 368	(16)	4 352

Съставител: _____
/Акаунт Сервиз ЕООД- Спас Пещерски/

Управител: _____
/Христо Симеонов/

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Денислав Василев Велев № 0651
Дата на заверката: 26 ноември 2024 г.

Отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 септември 2024

	Пояснение	30-09.2024 хил. лв.	30-09.2023 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		20	18
Плащания към доставчици		(66)	(3)
Платени/възстановени данъци(без корп.данъци)		(23)	(23)
Други постъпления/плащания		1	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(68)	(8)
Инвестиционна дейност			
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-	-
Финансова дейност			
Постъпления по получени заеми		81	14
Плащания по предоставени заеми		(14)	-
Други парични потоци от финансова дейност		(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		66	14
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(2)	6
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		6	3
Пари и парични еквиваленти в края на годината	6	4	9

Съставител: _____
/Акаунт Сервиз ЕООД- Спас Пещерски/

Управител: _____
/Христо Симеонов/

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Денислав Василев Велев № 0651
Дата на заверката: 26 ноември 2024 г.

Пояснения към междинния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на ЛФ Имоти ЕООД се състои в покупко-продажба на недвижими имоти, развитие (проектиране, строителство), управление и отдаване за ползване на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 206694850.

Дружеството е учредено на 21.10.2021 г. Едноличен собственик и съдружник в Дружеството е КМ Грийн Енерджи Фонд АД, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 175433155, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Позитано 9.

Капиталът на Дружеството е в размер на 4 367 800 лева, формиран от непарични вноски, и представлява недвижими имоти, собственост на Дружеството, разположени в гр. Плевен, местност Текийски орман, подробно описани в документ за собственост - Учредителен Акт за учредяване на еднолично дружество с ограничена отговорност.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

В резултат на извършения преглед на дейността Ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2023 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 01.01.2023 г., и които имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и практически стандарт 2 Материални преценки

Измененията променят изискванията на МСС 1 по отношение на оповестяването на информацията за счетоводната политика. Измененията заменят термина „съществени счетоводни политики“ с „информация за съществени счетоводни политики“. Информацията за счетоводната политика е съществена, ако и когато разглеждана заедно с друга информация, включена във финансовите отчети на предприятието, то разумно може да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансови отчети, направени въз основа на тези финансови отчети.

Допълнителните параграфи в МСС 1 също са изменени, за да изяснят информацията относно счетоводна политика, която се отнася до несъществени сделки, други събития или условия, които са несъществени и не е необходимо да бъдат разкривани. Информацията за

счетоводната политика може да бъде съществена поради естество на свързаните сделки, други събития или условия, дори ако сумите са несъществени.

Съвета за МСС е разработил насоки и примери за обяснение и онагледяване на прилагане на „процеса на същественост в четири стъпки“, описан в МСФО практически стандарт 2.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета на международните счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане от държави членки, които са в сила от 01.01.2023 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“, (включително промени в МСФО 17 от юни 2020 г. и декември 2021 г.)
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъчни активи и пасиви, възникващи от еднократни сделки
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода – Международна данъчна реформа – Втори стълб
- Изменения в МСС 8 Промени в счетоводната политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на финансовия отчет, са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 01.01.2023 г. Подробна информация относно ефектите от тези промени са описани по-долу:

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС

Измененията на МСС 1, публикувани през януари 2020 г., засягат само представянето на пасивите като текущи или нетекущи в отчета за финансовото състояние, а не сумата или времето на признаване на всеки актив, пасив, приход или разход, или оповестяването на информация за тях.

В стандарта се появяват следните пояснения:

- Класификацията на задълженията като текущи или нетекущи се основава на права, които са съществували в края на отчетния период;
- Класификацията на пасив като нетекущ се основа на правото дружеството да отложи уреждането на пасива за поне 12 месеца след края на отчетния период
- Класификацията не зависи от очакванията относно това дали дадено предприятие ще упражни правото си да отложи уреждането на пасив
- Съществуващи права за отлагане на уреждането на пасиви са валидни само ако са спазени всички условия (показатели) в края на отчетния период.
- Дружеството следва да оповести информацията относно условията (показателите) по пасива (вид, характер, срок за спазване), стойността на пасива, обвързан с условията (показателите), както и всякакви рискове за неспазване на тези условия (показатели)
- Въвежда определение за „уреждане“, което представлява прехвърлянето към насрещната страна на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги.

Към датата на финансовия отчет, са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 01.01.2023 г. Ръководството на дружеството счита, че те няма да имат съществен ефект върху дружеството:

- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените в горепосочените стандарти, които не са влезли все още в сила, доколкото ще окажат влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификациите на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството в следващите отчетни периоди.

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-съществената информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, е представена по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.4. Приходи от договори с клиенти

Основните приходи, които Дружеството генерира, са свързани с отдаване на инвестиционни имоти под наем и реализиране на приходи от наем.

Договор е съглашение между две или повече страни, което създава права и задължения за страните по него. Клиент е страна, която е сключила договор с Дружеството да получи стоки или услуги, които са продукция от обичайната дейност на Дружеството, в замяна на възнаграждение.

Дружеството признава приходи, да са отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на стоките или услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършваната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента.

Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, представен по-долу, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/ с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един, отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Модел на цената на придобиване

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги“ и ред „Разходи за външни услуги“.

4.8. Финансови инструменти

4.8.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.8.2. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми и търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи, свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.9. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущите данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от парични средства по банкови сметки.

4.11. Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.13.

4.12.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.13. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.13.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите brutни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, които се намират в гр. Плевен.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2024 г.	4,368
Новопридобити активи	49
Отписани активи	-
Салдо към 30 септември 2024 г.	4,417
Амортизация и обезценка	
Салдо към 1 януари 2024 г.	4,368
Новопридобити активи	49
Отписани активи	-
Загуби от обезценка	-
Амортизация	-
Салдо към 30 септември 2024 г.	-
Балансова стойност към 30 септември 2024 г.	4,417
	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2023 г.	4,368
Новопридобити активи:	-
- чрез апорт	-
Отписани активи	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	4,368
Амортизация и обезценка	
Салдо към 1 януари 2023 г.	4,368

Отписани активи	-
Загуби от обезценка	-
Амортизация	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	-
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	4,368

Инвестиционните имоти на Дружеството са заложили като обезпечение по инвестиционен заем на предишното дружество майка – Лизинг Финанс ЕАД, сключен с ЦКБ АД.

За периода 01-09.2024 г. са отразени приходи от наеми и преки оперативни разходи. Част от инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми до 30.09.2024 г., възлизащи на 17 хил. лв. (09.2023 г.: 20 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги“. Те включват променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти. Преките оперативни разходи, в размер на 4 хил. лв., са оповестени на ред „Разходи за външни услуги“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (09.2023 г. 9 хил лв.).

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.09.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Парични средства в банки в:		
- български лева	4	6
Пари и парични еквиваленти	4	6

7. Основен капитал

Към 01.01.2022 г. капиталът на Дружеството се състои от 533 400 на брой дружествени дялове, представляващи непарична вноска.

На 19.10.2022 г., с Решение на Съвета на Директорите на едноличния акционер, капиталът на Дружеството е увеличен отново с направена непарична вноска, в размер на 3 834 400 лв. по акт за назначаване на вещи лица №20220831103524/01.09.2022 г. на АВ - ТР, съгласно чл.72 от ТЗ.

Капиталът на ЛФ Имоти ЕООД се увеличава от 533 400 лв. на 4 367 800 лв. чрез издаване на нови 3 834 400 дружествени дялове, всеки един с номинална стойност 1 лв.

С Решение на Съвета на Директорите се приема срещу направената непарична вноска едноличния собственик на капитала "Лизинг Финанс" ЕАД да придобие издадените нови 3 834 400 броя дружествени дялове от увеличението на капитала на "ЛФ Имоти" ЕООД.

През 2023 г. и 2024 г. няма промени в капитала на Дружеството. Към 30.09.2024 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 4 367 800 на брой дялове с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството.

	30.09.2024 Брой дялове	31.12.2023 Брой дялове
Брой издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	4 367 800	4 367 800
Записани дялове	-	-
Брой издадени и напълно платени дялове	4 367 800	4 367 800
Общ брой дялове към края на периода	4 367 800	4 367 800

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е КМ Грийн Енерджи Фонд АД.

8. Търговски и други задължения

	30.09.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Гаранции по договори за наем	2	4
Текущи търговски задължения	2	4

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

9. Разходи за външни услуги и други разходи

	30-09.2024 хил. лв.	30-09.2023 хил. лв.
Разходи за независим финансов одит	-	-
Разходи за местни данъци и такси	(23)	(21)
Други разходи	(4)	-
	(27)	(21)

10. Приходи от услуги

	30-09.2024 хил. лв.	30-09.2023 хил. лв.
Приходи от наем	17	15
	17	15

11. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния собственик на капитала, ключов управленски персонал и други дружества под общ контрол.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

През 2024 г. Дружеството сключва договор за временна финансова помощ с дружеството – майка КМ Грийн Енерджи фонд АД за срок от една година и лихва в размер на 4 %.

Задължения към свързани лица

	30.09.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Задължения по получени заеми	88	20

Едноличен собственик на капитала на Дружеството, упражняващ контрол (Дружество-майка), е **КМ Грийн Енерджи фонд АД**, ЕИК 175433155, гр. София, ул. Позитано 9.

Дружеството няма дъщерни предприятия и асоциирани предприятия.

Ключов ръководен персонал на Дружеството: Христо Симеонов – Управител

Ключов ръководен персонал на Дружеството-майка или контролиращото лице:

1. Христо Симеонов – Изпълнителен Директор
2. НЕИ АД чрез Емил Петков – Председател на Съвета на Директорите

12. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществявало безналични сделки.

13. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни иски към Дружеството.

14. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представен в отчета за финансовото състояние.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	30.09.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Собствен капитал	4,341	4,352
Коригиран капитал	4,341	4,352
Общо активи	4,431	4,376
Съотношение на коригиран капитал към общо активи	97,97%	99,45%

15. Събития след края на отчетния период

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

16. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 септември 2024 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от управителя на 18 ноември 2024 г.