

Годишен финансов отчет

ЛФ Имоти ЕООД

31 декември 2024 г.

Възрно с оригинала,
Криско Руменов Симеонов
Жау

Годишен доклад за дейността

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЛФ ИМОТИ ЕООД (ДРУЖЕСТВОТО) Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, в сила от 01.01.2024 г.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано в Република България с ЕИК 206694850.

Дружеството е със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, район Триадица, ул. Позитано № 9, вх. Б, ет. 3, офис 9.

Предметът на дейност на Дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, развитие (проектиране, строителство), управление и отдаване за ползване на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Основната му дейност е свързана с управление на недвижими имоти и инвестиции във фотоволтаични паркове.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

Дружеството не е публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

Дружеството не е регистрирано като финансова институция.

Структура на основния капитал

Съдружници	Участие	Брой дялове	Номинална стойност (лв.)
„КМ ГРИЙН ЕНЕРДЖИ ФОНД“ АД	100%	4 367 800	4 367 800

Капиталова структура

Основният капитал на Дружеството е 4 368 хил. лв.

Дружеството е учредено на 21.10.2021 г. 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. От 11.07.2024 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, район Триадица, ул. Позитано № 9, вх. Б, ет. 3, офис 9.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2024 г. Дружеството е едностепенна система на управление

- ✓ Акционерно Дружество - собственик
- ✓ Управител

Управител на Дружеството е Христо Руменов Симеонов.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е КМ ГРИЙН ЕНЕРДЖИ ФОНД АД.

Човешки ресурси

Персонал

Бяро с оригинал
фч

Дружеството няма назначен персонал по трудови договори.

Работна заплата

Дружеството няма изплатени възнаграждения, не са изплащани социални придобивки, бонуси или други за 2024 г.

Анализ на продажби и структура на разходите

Дружеството е реализирало приходи от наем на инвестиционни имоти за отчетната 2024 г., в размер на 22 хил. лева (за 2023 г.: 20 хил. лева). Дружеството е извършило разходи за външни услуги за отчетната 2024 г., в размер на 12 хил. лева (2023 г.: 9 хил. лв.), разходи за местни данъци и такси в размер на 23 хил. лева (2023 г.: 21 хил. лв.).

Дружеството притежава следните имоти:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.976, обединил ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.941 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Плевен, община Плевен, област Плевен, одобрени със Заповед РД-18-71/ 06.06.2008 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с площ от 6566 кв.м., начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, трайно предназначение на територията: урбанизирана, адрес на поземления имот в град Плевен, местността "Текийски орман", ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.942 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Плевен, община Плевен, област Плевен, одобрени със Заповед РД-18-71/ 06.06.2008 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с площ от 6601 кв.м., начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, трайно предназначение на територията: урбанизирана, адрес на поземления имот в град Плевен, местността "Текийски орман", ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.943 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Плевен, община Плевен, област Плевен, одобрени със Заповед РД-18-71/ 06.06.2008 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с площ от 6598 кв.м., начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, трайно предназначение на територията: урбанизирана, адрес на поземления имот в град Плевен, местността "Текийски орман".

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.950 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Плевен, община Плевен, област Плевен, одобрени със Заповед РД-18-71/ 06.06.2008 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с площ от 890 кв.м., начин на трайно ползване: за местен път, трайно предназначение на територията: урбанизирана, адрес на поземления имот в град Плевен, местността "Текийски орман".

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.965 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Плевен, община Плевен, област Плевен, одобрени със Заповед РД-18-71/ 06.06.2008 година на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с площ от 4744 кв.м., начин на трайно ползване: за местен път, трайно предназначение на територията: урбанизирана, адрес на поземления имот в град Плевен, местността "Текийски орман".

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.955, с адрес на поземления имот: гр. Плевен, местност "Текийски орман", с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване на територията: Високо застрояване (над 15 метра), с площ: 22 399 кв.м., с предишен идентификатор 56722.351.940, с номер по преходен план: образуван

Външно с оригинал,
Ан

от поземлен имот с идентификатор 56722.351. и части от поземлени имоти с идентификатор 56722.351.939 и 56722.351.936,

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.977, обединил поземлени имоти 56722.25.613 с адрес на поземления имот: гр. Плевен, местност „Текийски орман“, с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване на територията: За друг обществен обект, комплекс, с площ: 11 777 кв.м., с предишен идентификатор: 56722.351.963, с предишен идентификатор 56722.351.9 и с предишен идентификатор 56722.25.166 ; с номер по предходен план: 0.166 ; 351.3; 351.963,и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.949 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, община Плевен, област Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес на поземления имот: гр. Плевен, местност „Текийски орман“, с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване на територията: за друг вид производствен, складов обект, с площ: 14 754 квадратни метра, с предишен идентификатор 56722.351.937, с номер по предходен план: няма

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2024 г. Дружеството не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Преглед на дейността

Дружеството е учредено на 21 октомври 2021 г. и е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към АВ на 21 октомври 2021 г.

Финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

Приходи	22	20
Разходи	(39)	(30)
Финансов резултат за периода	(15)	(10)

Коеф. на финансова автономност	30 5282	181 3333
Коеф. на задлъжнялост	0.0328	0.0055

Рентабилност на собствения капитал	(0.0004)	(0.0023)
Рентабилност на активите	(0.0004)	(0.0023)
Рентабилност на пасивите	(0.1197)	(0.4167)
Рентабилност на приходите от продажби	(0.7727)	(0.5000)

Вярно с оригинала,


Стопански цели за 2025 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2025 г.:
- Изграждане на фотоволтаична централа върху имоти, собственост на дружеството.

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството предвижда развитие на основната дейност на Дружеството в дългосрочен план, което е свързано с покупко-продажба на недвижими имоти и инвестиции.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

Управление на капиталовия риск

Целите на Ръководството при управление на капитала са да защитят правото на Дружеството да продължи като действащо дружество с цел доходност за едноличния собственик и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

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.

Политиката на Ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на едноличния собственик и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

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

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Собствен капитал	4,337	4,352
Коригиран капитал	<u>4,337</u>	<u>4,352</u>
Общо активи	<u>4,479</u>	<u>4,376</u>
Съотношение на коригиран капитал към общо активи	<u>96,83%</u>	<u>99,45%</u>

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процесите в Дружеството по оценяване и управление на риска, и управление на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в приложенията към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Управителят носи отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Дружеството.

Възрно с оригинала, 

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез система „Календарно планиране на движение на паричните средства“. Дружеството също планира сключване на договори за кредитни линии от свързани лица.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск, като използва за основа оценките на оценителите при закупуване и последващо оценяване на инвестиционните си имоти, както и своята преценка за икономическа логика, целесъобразност и ниво на риск при закупуване на вземания и при другите бизнес процеси в Дружеството.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като всички активи и пасиви на Дружеството са деноминирани в български лева.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на Управителя на Дружеството.

Вярно с оригинала,


Отговорности на Ръководството

Според българското законодателство, Ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2024 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

HRISTO
RUMENOV
SIMEONOV

Digitally signed by HRISTO
RUMENOV SIMEONOV
Date: 2025.04.11 10:58:10
+03'00'

(Христо Руменов Симеонов)
Управител на ЛФ ИМОТИ ЕООД
гр. София
11 април 2025 г.

Вярно е оригинала,
[Signature]

Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 г.

Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи		
Имоти, машини, съоръжения	5 68	-
Инвестиционни имоти	6 4 368	4 368
Активи по отсрочени данъци	7 3	1
Общо нетекущи активи	4 439	4 369
Текущи активи		
Текущи вземания	8 26	1
Пари и парични еквиваленти	9 14	6
Общо текущи активи	40	7
Общо активи	4 479	4 376
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Основен капитал	10 4 368	4 368
Натрупана загуба	(16)	(6)
Загуба за периода	(15)	(10)
Общо собствен капитал	4 337	4 352
Пасиви		
Текущи пасиви		
Получени заеми	14 127	20
Търговски и други задължения	11 15	4
Общо текущи пасиви	142	24
Общо пасиви	142	24
Общо собствен капитал и пасиви	4 479	4 376

SPAS
VESELINOV
PESHTERSKI
Съставител: /Акаунт Сервиз ЕООД- Спас Пещерски/

Digitally signed by SPAS
VESELINOV PESHTERSKI
Date: 2025.04.11
10:34:59 +03'00'

HRISTO RUMENOV
SIMEONOV
Управител: /Христо Симеонов/

Digitally signed by HRISTO
RUMENOV SIMEONOV
Date: 2025.04.11 10:59:25
+03'00'

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Денислав Василев Велев № 0651
Дата на заверката: 11 април 2025 г.

DENISLAV
Vasilev Velev

Digitally signed by
DENISLAV Vasilev Velev
Date: 2025.04.11
11:54:58 +03'00'

Възрно с оригинала,


Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен
доход за периода, приключващ на 31 декември 2024

Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от услуги	13	20
Разходи за външни услуги	12	(9)
Други разходи	12	(21)
Загуба от оперативна дейност	(13)	(10)
Финансови разходи	(4)	(1)
Загуба преди данъци	(17)	(11)
Приходи от данъци върху дохода	2	1
Загуба за годината	(15)	(10)
Общо всеобхватна загуба за годината	(15)	(10)

SPAS
VESELINOV
PESHTERSKI
Съставител: PESHTERSKI
/Акаунт Сервиз ЕООД- Спас Пещерски/

Digitally signed by
SPAS VESELINOV
PESHTERSKI
Date: 2025.04.11
10:35:33 +03'00'

HRISTO RUMENOV
SIMEONOV
Управител: /Христо Симеонов/

Digitally signed by HRISTO
RUMENOV SIMEONOV
Date: 2025.04.11 10:59:54
+03'00'

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Денислав Василев Велев № 0651
Дата на заверката: 11 април 2025 г.

DENISLAV
Vasilev Velev
Digitally signed by
DENISLAV Vasilev
Velev
Date: 2025.04.11
11:55:26 +03'00'

Вярно с оригинала,


Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември 2024

В хиляди лева

	Регистриран капитал	Натрупана загуба	Общо
Салдо на 1 януари 2024 г.	4 368	(16)	4 352
Всеобхватна загуба за периода			
Загуба за периода	-	(15)	(15)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Обща всеобхватна загуба	-	(15)	(15)
Салдо на 31 декември 2024 г.	4 368	(31)	4 337

В хиляди лева

	Регистриран капитал	Натрупана загуба	Общо
Салдо на 1 януари 2023 г.	4 368	(6)	4 362
Всеобхватна загуба за годината			
Загуба за годината	-	(10)	(10)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Обща всеобхватна загуба	-	(10)	(10)
Салдо на 31 декември 2023 г.	4 368	(16)	4 352

SPAS
VESELINOV
PESHTERSKI
Съставител:
/Акаунт Сервиз ЕООД- Спас Пещерски/

Digitally signed by
SPAS VESELINOV
PESHTERSKI
Date: 2025.04.11
10:36:16 +03'00'

HRISTO RUMENOV
SIMEONOV
Управител:
/Христо Симеонов/

Digitally signed by HRISTO
RUMENOV SIMEONOV
Date: 2025.04.11 11:05:31
+03'00'

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Денислав Василев Велев № 0651
Дата на заверката: 11 април 2025 г.

DENISLAV
Vasilev
Velev
Digitally signed by
DENISLAV Vasilev
Velev
Date: 2025.04.11
11:55:53 +03'00'

Вярно с оригинала,


Отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 декември 2024

	Пояснение	
	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	26	26
Плащания към доставчици	(40)	(12)
Платени/възстановени данъци(без корп.данъци)	(23)	(4)
Други постъпления/плащания	11	(21)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(26)	(11)
Инвестиционна дейност		
	(68)	
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(68)	-
Финансова дейност		
Постъпления по получени заеми	147	14
Плащания по предоставени заеми	(43)	
Други парични потоци от финансова дейност	(2)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	102	14
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	8	3
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	6	3
Пари и парични еквиваленти в края на годината	9 14	6

SPAS
VESELINOV
PESHTERSKI
Digitally signed by SPAS VESELINOV
PESHTERSKI
Date: 2025.04.11
10:36:32 +03'00'

Съставител:
/Акаунт Сервиз ЕООД- Спас Пещерски/

HRISTO
RUMENOV
SIMEONOV
Digitally signed by HRISTO
RUMENOV SIMEONOV
Date: 2025.04.11 11:06:07
+03'00'

Управител:
/Христо Симеонов/

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Денислав Василев Велев № 0651
Дата на заверката: 11 април 2025 г.

DENISLAV
Vasilev
Velev
Digitally signed by DENISLAV Vasilev
Velev
Date: 2025.04.11
11:56:11 +03'00'

Вярно с оригинала



Пояснения към годишния 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 и изменени стандарти и разяснения

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

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние, но не и размера им, момента на признаването на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията имат за цел да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период, като всички засегнати параграфи от стандарта вече използват еднакъв термин, а именно „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца. Изрично се посочва, че само наличното право „в края на отчетния период“ трябва да влияе върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на предприятието дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

Възпо с оригинала,


МСС 1 се изменя, както следва:

- уточнява се, че ако правото на отлагане на уреждането за най-малко 12 месеца е предмет на изпълнение на условия от страна на предприятието след отчетния период, тогава тези условия няма да повлияят на това дали правото на отлагане на уреждането съществува в края на отчетния период (отчетната дата) за целите на класифицирането на пасива като текущ или нетекущ; и
- за нетекущите пасиви, предмет на условия, от предприятието се изисква да оповестява информация за:
 - условията (например естеството и датата, до която предприятието трябва да изпълни условията);
 - дали предприятието би спазило условията въз основа на обстоятелствата към отчетната дата; и
 - дали и как предприятието очаква да изпълни условията до датата, на която финансовите показатели трябва да бъдат изчислени съгласно договора.

Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

Измененията в МСФО 16 изискват от предприятие, което е продавач-наемател да оценява впоследствие лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на ползване, което то запазва. Новите изисквания не възпрепятстват продавача-наемател да признае в текущия финансов резултат печалбата или загубата, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг.

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., приети от ЕС

Измененията в МСС 7 и МСФО 7 добавят изисквания за оповестяване, както и указания в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, свързани с предоставянето на качествена и количествена информация относно споразуменията за финансиране на задълженията към доставчици. Тези изменения добавят две цели за оповестяване, които ще накарат предприятията да оповестяват в пояснителните приложения информация, която позволява на ползвателите на финансовите отчети да оценят как споразуменията за финансиране на задълженията към доставчици влияят върху пасивите и паричните потоци на предприятието и да разберат ефекта на споразуменията за финансиране на доставчици върху изложеността на предприятието на ликвиден риск и как предприятието може да бъде засегнато, ако споразуменията вече не са достъпни за него.

- Дружеството не очаква да има значително влияние върху финансовите резултати или позиции на финансовия отчет от приетите нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС.

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 одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приет от ЕС

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и

Възвръщане с оригинала


- за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**
- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**
 - Печалба или загуба от отписване. Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
 - Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката. Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
 - Въвеждане и оповестяване на кредитния риск. С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.
- **МСФО 9 Финансови инструменти**
 - Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя. Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.
 - Цена на сделката. Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.
- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**
 - Определяне на "де факто агент". Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.
- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**
 - Себестойностен метод. Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина "себестойностен метод", който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

Вярно с оригинала,


Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
 - **Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
 - **Активи с нерегресни характеристики.** Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
 - **Договорно свързани инструменти.** Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.
- **Оповестявания**
 - **Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.** Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.
 - **Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.** Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

Вярно с оригинал,
СР

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

Целта на МСФО 19 е да определи изискванията за оповестяване, които предприятието има право да прилага вместо изискванията за оповестяване в други счетоводни стандарти на МСФО. Предприятието може да избере да прилага този стандарт в своите консолидирани, самостоятелни или индивидуални финансови отчети, само ако в края на отчетния период то е дъщерно предприятие и е без публична отчетност и има крайно или междинно предприятие майка, което изготвя консолидирани финансови отчети на разположение за публично ползване, които са в съответствие с МСФО.

МСФО 19 определя подробните оповестявания, които предприятието, прилагащо МСФО 19, е длъжно да направи. Тези изисквания за оповестяване са съкратен вариант на изискванията, посочени в други счетоводни стандарти на МСФО. От общо 34 счетоводни стандарта на МСФО, които включват изисквания за оповестяване, МСФО 19 предвижда намалени изисквания за оповестяване за 30 от тях. Изискванията за оповестяване за 3 стандарта трябва да се прилагат изцяло (МСФО 8, МСФО 17 и МСС 33). Предприятията, прилагащи МСС 26 Счетоводство и отчитане на плановите за пенсионно осигуряване, не отговарят на критерия „не подлежат на публична отчетност“ и следователно не могат да прилагат МСФО 19.

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.

Вярно с оригинала,


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.

Възвръщане с оригинала,


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. Имоти, машини и съоръжения

Дружеството отчита като Имоти, машини и съоръжения, дълготрайни материални активи в процес на изграждане.

4.8. 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“.

4.9. Финансови инструменти

4.9.1. Признаване и отписване

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

Вярно с оригинала,
Ж

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.

4.9.2. 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.

4.10. 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.

4.11. Пари и парични еквиваленти

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

Върху с прилагане,
JK

4.12. 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 трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.13. 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 4.13.1.

4.13.1. 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.

4.14. 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.

4.14.1. 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 брутни 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.

Вярно с оригинал,


5. Имоти, машини и съоръжения/Активи в процес на изграждане към 31 декември 2024 г.

Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане през 2024 г. в размер на 68 хил.лв. са във връзка с изпълнение на инвестиция по проект „Национална инфраструктура за съхранение на електроенергия от възобновяеми източници“ във връзка с изграждане на „Система за съхранение на енергия с капацитет 200MWH“ /фотоволтаичен парк/ в имоти на Дружеството, находящи се в гр. Плевен.

6. 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
Салдо към 31 декември 2024 г.	4,368
Амортизация и обезценка	
Салдо към 1 януари 2024 г.	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	-
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	4,368

	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2023 г.	4,368
Салдо към 31 декември 2023 г.	4,368
Амортизация и обезценка	
Салдо към 1 януари 2023 г.	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	-
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	4,368

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

Инвестиционните имоти се отчитат по цена на придобиване.

В края на 2024 година е направена пазарна оценка на стойността на имотите, която не отчита необходимост от обезценка. Пазарната стойност към 31.12.24 г. на имотите е 5 893 хил.лв.

За 2024 г. са отразени приходи от наеми и преки оперативни разходи. Част от инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Тези договори са прекратени в началото на 2025 г. и е изготвен проект за строителство на фотоволтаичен парк върху част от имотите.

Приходите от наеми за 2024 г., възлизащи на 22 хил. лв. (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 12 хил. лв., са оповестени на ред „Разходи за външни услуги“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (2023 г. 30 хил лв.).

Вярно с оригинала,


7. Активи по отсрочени данъци

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Активите по отсрочени данъци включват:		
Отсрочени данъци от данъчна загуба	3	1
Активи по отсрочени данъци	3	1

Активите по отсрочени данъци са в резултат от формиране на данъчна загуба през 2023 г. и 2024 г.

8. Текущи вземания

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Текущите вземания включват:		
Предплатени разходи	24	-
Данъчни вземания	2	-
Други	-	1
Текущи вземания	26	1

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Парични средства в банки в:		
- български лева	14	6
Пари и парични еквиваленти	14	6

10. Основен капитал

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

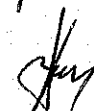
На 19.10.2022 г., с Решение на Съвета на Директорите на едноличния акционер, капиталът на Дружеството е увеличен отново с направена непарична вноска, в размер на 3 834 400 лв. по акт за назначаване на вещи лица №20220831103524/01.09.2022 г. на АВ - ТР, съгласно чл.72 от ТЗ.

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.

На 11.07.2024 г. Дружеството е КМ Грийн Енерджи Фонд АД придобива 100 % от дяловете на "ЛФ Имоти" ЕООД, чрез договор за покупко-продажба от "Лизинг Финанс" ЕАД.

През 2023 г. и 2024 г. няма промени в капитала на Дружеството. Към 31.12.2024 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.

Вярно с оригинала,


	31.12.2024 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.

11. Търговски и други задължения

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Гаранции по договори за наем	1	4
Застраховки	14	-
Текущи търговски задължения	15	4

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

12. Разходи за външни услуги и други разходи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Професионални услуги	(3)	(4)
Разходи за местни данъци и такси	(23)	(21)
Други разходи	(9)	(5)
	(35)	(30)

13. Приходи от услуги

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от наем	22	20
	22	20

14. 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 два договора за временна финансова помощ с дружеството – майка КМ Грийн Енерджи фонд АД за срок от една година и лихва в размер на 4 % и един рамков договор за финансова подкрепа за срок от една година и лихва в размер на 4 %.

Задължения към свързани лица

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Задължения по получени заеми	127	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.

Вярно с оригинала
Ж

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

15. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществявало безналични сделки.

16. Условни активи и условни пасиви

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

Издадена е банкова гаранция в размер на 1 137 хил.лв. в полза на Министерство на енергетиката, за обезпечаване на участието на Дружеството в процедура за изпълнение на инвестиции по програма „Национална инфраструктура за съхранение на електроенергия от възобновяеми източници“, във връзка с изграждане на „Система за съхранение на енергия с капацитет 200MWH“ и външно ел. захранване с кабел 100kV в имоти на Дружеството, находящи се в гр. Плевен. Банковата гаранция е обезпечена със застраховка от ЗАД Армеец.

17. 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:

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Собствен капитал	4,337	4,352
Коригиран капитал	<u>4,337</u>	<u>4,352</u>
Общо активи	<u>4,479</u>	<u>4,376</u>
Съотношение на коригиран капитал към общо активи	<u>96,83%</u>	<u>99,45%</u>

18. 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.

19. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от управителя на 11 април 2025 г.

Вярно с оригинала,
