

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

ЛФ Имоти ЕООД

31 декември 2023 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Годишен доклад за дейността

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 06.02.2024 г. НА УПРАВИТЕЛЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

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 2023 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, в сила от 01.01.2023 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 Лозенец, бул. Черни връх 53.

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 покупко-продажба на недвижими имоти.

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.)
ЛИЗИНГ ФИНАНС ЕАД	100%	4 367 800	4 367 800

Капиталова структура

Собственият 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 11.11.2021 г. едноличен собственик и съдружник в Дружеството е Лизинг Финанс ЕАД, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 131352367, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул. Черни връх 53.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2023 г. Дружеството е едностепенна система на управление

- ✓ Еднолично Акционерно Дружество - собственик
- ✓ Управител

ЛФ Имоти ЕООД
Годишен доклад за дейността
2023 г.

Управител на Дружеството е Здравко Атанасов Стоев.
Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Лизинг Финанс ЕАД.

Човешки ресурси

Персонал

Дружеството няма назначен персонал по трудови договори.

Работна заплата

Дружеството няма изплатени възнаграждения, не са изплащани социални придобивки, бонуси или други за 2023 г.

Анализ на продажби и структура на разходите

Дружеството е реализирало приходи от наем на инвестиционни имоти за отчетната 2023 г., в размер на 20 хил. лева (за 2022 г.: 2 хил. лева). Дружеството е извършило разходи за външни услуги за отчетната 2023 г., в размер на 30 хил. лева /в т.ч. разходи за местни данъци и такси в размер на 21 хил. лева (2022 г.: 5 хил. лв.).

Дружеството притежава следните имоти:

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 предходен план: образуван 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 56722.25.613, 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,

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 2023 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:

	2023 г.	2022 г.
Приходи	20	2
Разходи	(30)	(6)
Финансов резултат за периода	(10)	(4)

	2023 г.	2022 г.
Коеф. на финансова автономност	181,3333	484,6667
Коеф. на задлъжнялост	0,0055	0,0021

	2023 г.	2022 г.
Рентабилност на собствения капитал	(0,0023)	(0,0009)
Рентабилност на активите	(0,0023)	(0,0009)
Рентабилност на пасивите	(0,4167)	(0,4444)
Рентабилност на приходите от продажби	(0,5000)	(2,0000)

Стопански цели за 2024 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2024 г.:
- Придобиване на недвижими имоти с инвестиционна цел

Предвиждано развитие на Дружеството

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

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 2023 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:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Собствен капитал	4,352	4,362
Коригиран капитал	<u>4,352</u>	<u>4,362</u>
Общо активи	<u>4,376</u>	<u>4,371</u>
Съотношение на коригиран капитал към общо активи	<u>99,45%</u>	<u>99,79%</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.

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.

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 2023 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

ЛФ Имоти ЕООД
Годишен доклад за дейността
2023 г.

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.

(Здравко Атанасов Стоев)
Управител на ЛФ ИМОТИ ЕООД
гр. София
6 февруари 2024 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
ЛФ Имоти ЕООД

Адрес: гр. София, п.к. 1407
бул. Черни връх 53

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ЛФ Имоти ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяване на съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията

на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от Доклад за дейността, изготвен от Ръководството, съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- а) Информацията, включена в Доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на Ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС, и за такава система за вътрешен контрол, каквато Ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет Ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако Ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако Ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните

обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с Ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Гюляй Рахман

Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

Кроу България Одит ЕООД

Одиторско дружество, рег. № 167

7 февруари 2024 г.

гр. София

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	4,368	4,368
Активи по отсрочени данъци		1	-
Общо нетекущи активи		4,369	4,368
Текущи активи			
Текущи данъчни активи		1	-
Пари и парични еквиваленти	6	6	3
Общо текущи активи		7	3
Общо активи		4,376	4,371
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Основен капитал	7	4,368	4,368
Натрупана загуба		(6)	(2)
Загуба за годината		(10)	(4)
Общо собствен капитал		4,352	4,362
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Получени заеми	11	-	6
Общо нетекущи пасиви		-	6
Текущи пасиви			
Получени заеми	11	20	-
Търговски и други задължения	8	4	3
Общо текущи пасиви		24	3
Общо пасиви		24	9
Общо собствен капитал и пасиви		4,376	4,371

Съставил: _____
/Мая Влъчкова/

Управител: _____
/Здравко Стоев/

Съгласно доклад на независимия одитор

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. № 167

Гюляй Рахман
Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от услуги	10	20	2
Разходи за външни услуги	9	(30)	(5)
Загуба от оперативна дейност		(10)	(3)
Финансови разходи		(1)	(1)
Загуба преди данъци		(11)	(4)
Приходи от данъци върху дохода		1	-
Загуба за годината		(10)	(4)
Общо всеобхватна загуба за годината		(10)	(4)

Съставил: _____
/Мая Влъчкова/

Управител: _____
/Здравко Стоев/

Съгласно доклад на независимия одитор

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. № 167

Гюляй Рахман
Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

<i>В хиляди лева</i>	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)
Друга всеобхватна загуба	-	-	-
Обща всеобхватна загуба	-	(10)	(10)
Транзакции със собствениците			
Внасяне на основен капитал	-	-	-
Общо транзакции със собствениците	-	-	-
Салдо на 31 декември 2023 г.	4,368	(16)	4,352

<i>В хиляди лева</i>	Регистриран капитал	Натрупана загуба	Общо
Салдо на 1 януари 2022 г.	533	(2)	531
Всеобхватна загуба за годината			
Загуба за годината	-	(4)	(4)
Друга всеобхватна загуба	-	-	-
Обща всеобхватна загуба	-	(4)	(4)
Транзакции със собствениците			
Внасяне на основен капитал	3,835	-	3,835
Общо транзакции със собствениците	3,835	-	3,835
Салдо на 31 декември 2022 г.	4,368	(6)	4,362

Съставил: _____
/Мая Влъчкова/

Управител: _____
/Здравко Стоев/

Съгласно доклад на независимия одитор

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. № 167

Гюляй Рахман
Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		26	4
Плащания към доставчици		(12)	(2)
Платени/възстановени данъци(без корп.данъци)		(4)	(3)
Други постъпления/плащания		(21)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(11)	(2)
Инвестиционна дейност			
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-	-
Финансова дейност			
Постъпления по получени заеми		14	6
Други парични потоци от финансова дейност		-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност		14	5
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		3	3
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		3	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	6	6	3

Съставил: _____
/Мая Влъчкова/

Управител: _____
/Здравко Стоев/

Съгласно доклад на независимия одитор

Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. № 167

Гюляй Рахман
Управител и Регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към финансовия 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 Лизинг Финанс ЕАД, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията с ЕИК 131352367, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Черни връх 53.

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.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна.

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 информация 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, за да се 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 свързвани 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.

Информацията 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 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.

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 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.	-
Отписани активи	-
Загуби от обезценка	-
Амортизация	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	-
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	4,368
	Инвестиционни имоти хил. лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2022 г.	533
Новопридобити активи:	3,835
- чрез апорт	3,835
Отписани активи	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	4,368
Амортизация и обезценка	
Салдо към 1 януари 2022 г.	-
Отписани активи	-
Загуби от обезценка	-
Амортизация	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	-
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	4,368

През 2023 г. и 2022 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на базата на оценки от лицензиран оценител. Справедливата стойност се категоризира в 3-то ниво на йерархията на справедливата стойност, въз основа на използваната техника за оценяване. Оценката е определена на база метод на посредственото сравнение.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 5 851 хил. лв.

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

За 2023 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 за 2023 г., възлизащи на 20 хил. лв. (2022 г.: 2 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 30 хил. лв., са оповестени на ред „Разходи за външни услуги“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (2022 г. 5 хил лв.).

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Парични средства в банки в:		
- български лева	6	3
Пари и парични еквиваленти	6	3

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. няма промени в капитала на Дружеството. В края на 2023 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.

	2023 Брой дялове	2022 Брой дялове
Брой издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	4 367 800	533 400
Записани дялове	-	3 834 400
Брой издадени и напълно платени дялове	4 367 800	4 367 800
Общ брой дялове към 31 декември	4 367 800	4 367 800

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Лизинг Финанс ЕАД.

8. Търговски и други задължения

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Гаранции по договори за наем	4	2
Други начисления	-	1
Текущи търговски задължения	4	3

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

9. Разходи за външни услуги

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за независим финансов одит	(4)	(2)
Разходи за местни данъци и такси	(21)	(3)
Други разходи	(5)	-
	(30)	(5)

10. Приходи от услуги

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от наем	20	2
	<u>20</u>	<u>2</u>

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.

На 14.01.2022 г. е сключен Договор за заем между ЛФ Имоти ЕООД, като заемател, и Лизинг Финанс ЕАД, като заемодател, с параметри - лимит до 500 лева и фиксирана лихва, в размер на 2,5%. Съгласно Анекс от 08.04.2022 г. лимитът е увеличен до 10 000 лева. Срокът за погасяване изцяло на главница и лихва е до 08.04.2024 г.

Задължения към свързани лица

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Задължения по получени заеми	20	6

Едноличен собственик на капитала на Дружеството, упражняващ контрол (Дружество-майка), е **Лизинг Финанс ЕАД**, ЕИК 131352367, гр. София, бул. Черни връх 53.

Собственик на капитала или контролиращо лице на Дружеството-майка е **Финанс Инфо Асистанс ЕООД**, ЕИК 130997190, гр. София, ул. Врабча № 8.

Крайно Дружество-майка е **Некст Дженерейшън Консулт АД**.

Лица, упражняващи общ контрол над Дружеството:

1. Димитър Пламенов Михайлов - Изп. директор на Финанс Секюрити Груп АД,
2. Здравко Атанасов Стоев - член на СД на Финанс Секюрити Груп АД

Дружеството няма дъщерни предприятия и асоциирани предприятия.

Ключов ръководен персонал на Дружеството: Здравко Атанасов Стоев – Управител

Ключов ръководен персонал на Дружеството-майка или контролиращото лице:

1. Димитър Пламенов Михайлов – Изпълнителен Директор
2. Здравко Атанасов Стоев – 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:

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	4,352	4,362
Коригиран капитал	4,352	4,362
Общо активи	4,376	4,371
Съотношение на коригиран капитал към общо активи	99,45%	99,79%

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 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от управителя на 6 февруари 2024 г.