ПЛАНЕКС ИНВЕСТ - ООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ,
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
И
ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

31 декември 2025 г.

Варна

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2025 г.

	Прило-жение №	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални активи	*3*	13,816	14,359
Инвестиционни имоти	*4*	3,385	3,465
Други нетекущи активи	*5*	340	223
Всичко нетекущи активи		**17,541**	**18,047**
Текущи активи			
Материални запаси	*6*	28,764	40,688
Вземания и предоставени аванси	*7*	1,085	2,726
Парични средства	*8*	2,670	2,104
Всичко текущи активи		**32,519**	**45,518**
Всичко активи		**50,060**	**63,565**
Капитал			
Основен капитал	*9*	10,015	10,015
Резерви/(непокрити загуби)		(105)	4,975
Печалба/(загуба) от текущата година		(2,253)	(1,690)
Всичко капитал		**7,657**	**13,300**
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни задължения по банкови кредити	*10*	1,185	9,491
Дългосрочни задължения към персонала	*11*	208	229
Дългосрочни задължения по лизингови договори	*12*	41	18
Всичко нетекущи пасиви		**1,434**	**9,738**
Текущи пасиви	*13*	**40,969**	**40,527**
Всичко пасиви		**42,403**	**50,265**
Всичко капитал и пасиви		**50,060**	**63,565**

Управител:
Даниела Стефанова

Съгласно одиторски доклад:
Николай Колев
Антон Сврaков

Съставител:
Жени Белчева

30 март 2026 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 22 е неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за годината, завършваща на 31 декември 2025

	Прило-жение №	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Приходи от продажби	*14*	35,540	6,703
Други приходи от дейността	*15*	31	311
Общо приходи от дейността		**35,571**	**7,014**
Разходи за материали	*16*	1,793	1,833
Разходи за външни услуги	*17*	24,619	18,958
Разходи за персонала	*18*	2,413	2,433
Разходи за амортизация		1,165	1,136
Разходи за/(възстановена) обезценка		(32)	-
Балансова стойност на продадени активи		-	28
Други оперативни разходи	*19*	1,290	189
Всичко разходи по икономически елементи		**31,248**	**24,577**
Промени в продукцията и незавършеното производство		6,124	(16,071)
Общо суми с корективен характер		**6,124**	**(16,071)**
Приходи/(разходи) за лихви	*20*	(472)	(276)
Приходи/(разходи) от промяна на валутни курсове		(5)	(2)
Други финансови приходи/(разходи)	*21*	(98)	(100)
Всичко финансови приходи (разходи)		**(575)**	**(378)**
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци		**(2,376)**	**(1,870)**
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	*22*	123	180
Нетна печалба/(загуба) за текущата година		**(2,253)**	**(1,690)**

Управител:
Даниела Стефанова

Съгласно одиторски доклад:
Николай Колев

Съставител:
Жени Белчева

Антон Сраков

30 март 2026 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 22 е неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за годината, завършваща на 31 декември 2025

	Основен капитал	Резерви/ (непокрита загуба)	Печалба/ (загуба)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари 2024 г.	**10,015**	**1,473**	**5,122**	**16,610**
Отнасяне на печалбата в резервите	-	5,122	(5,122)	-
Разпределение на дивиденти	-	(1,620)	-	**(1,620)**
Финансов резултат за периода	-	-	(1,690)	**(1,690)**
Салдо на 31 декември 2024 г.	**10,015**	**4,975**	**(1,690)**	**13,300**
Покриване на загубата от резервите	-	(1,690)	1,690	-
Разпределение на дивиденти	-	(3,390)	-	**(3,390)**
Финансов резултат за периода	-	-	(2,253)	**(2,253)**
Салдо на 31 декември 2025 г.	**10,015**	**(105)**	**(2,253)**	**7,657**

Управител:
Даниела Стефанова

Съгласно одиторски доклад:

Николай Колев

Антон Сраков

Съставител:
Жени Белчева

30 март 2026 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 22 е неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2025

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	**2,104**	**5,298**
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти и получени аванси	32,804	18,065
Плащания на доставчици	(24,751)	(28,492)
Плащания за заплатати, осигуровки и други	(2,469)	(2,308)
Платени данъци върху печалбата	(12)	(83)
Възстановен/(платен) ДДС, нетно	(1,563)	456
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**4,009**	**(12,362)**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на дълготрайни материални активи	(281)	(85)
Продажба на дълготрайни материални активи	18	33
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	**(263)**	**(52)**
Парични потоци от финансова дейност		
Получени банкови заеми	500	11,240
Платени лихви по заеми	(462)	(232)
Платени дивиденти	(3,060)	(1,640)
Плащания по лизингови договори	(56)	(46)
Платени банкови такси и комисионни	(97)	(100)
Нетни парични потоци от финансова дейност	**(3,175)**	**9,222**
Изменение на наличностите през годината	**571**	**(3,192)**
Нетни ефекти от промяна във валутни курсове	(5)	(2)
Парични средства в края на периода	**2,670**	**2,104**

Управител:
Даниела Стефанова

Съгласно одиторски доклад:
Николай Колев

Съставител:
Жени Белчева

Антон Сраков

30 март 2026 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 22 е неразделна част от този финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.

1. Корпоративна информация

Планекс Инвест (дружеството) е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по фирмено дело № 837/2004 г. на Варненски окръжен съд и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103863493. Дружеството е със седалище в град Варна, ул. „Любен Каравелов" № 55. Предметът на дейност на дружеството е свързан с проектиране и строеж на жилищни, промишлени и обществени сгради и съоръжения, както и с обслужване и почистване на сгради и оформяне и поддържане на озеленени площи.

Дружеството се управлява и представлява от управител. Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на дружеството на 30 март 2026 г.

2. Счетоводната политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2025 г. се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г. Съгласно този закон в България се прилагат Националните счетоводни стандарти, приети от Министерския съвет (НСС). Някои изчерпателно изброени в Закона за счетоводството търговски дружества са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Дружеството не покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС, поради което настоящият финансов отчет е изготвен по реда на НСС. Ръководството на дружеството е направило преглед на последните изменения в Закона за счетоводството, които влизат в сила от 1 януари 2025 г. Те не водят до необходимост от значими промени в прилаганата и оповестената счетоводна политика на дружеството, извън тези, които са оповестени в приложението по-нататък (вж. приложение 2.6. Функционална валута и валута на представяне).

2.2. Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени на съответните места по-нататък. Всички данни за 2025 г. и за 2024 г. са представени в настоящия финансов отчет в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

2.3. Сравнителни данни

При необходимост някои от перата в счетоводния баланс, в отчета за приходите и разходите и в отчета за паричните потоци за предходната 2024 г., представени в настоящия финансов отчет като сравнителни данни, са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за текущата 2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

2.4. Приложение на принципа за действащо предприятие

Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на база на основното счетоводно предположение за действащо предприятие. През финансовата 2025 г. дружеството е реализирало загуба в размер на 2,253 хил. лв. Към 31 декември 2025 г. натрупаните и непокрити загуби възлизат на общо 2,358 хил. лв., а собствения капитал е спаднал под размера на основния капитал. В допълнение текущите пасиви на дружеството надвишават текущите му активи с 8,450 хил. лв. Това състояние на нетните текущи активи и нетните активи затруднява оперативната дейност на дружеството и може да постави под съмнение принципа на действащо предприятие, въз основа на който се изготвят годишните му финансовите отчети. Мажоритарният собственик на капитала е дал писмено уверение, че през 2026 г., в случай че това се налага, ще продължи да предоставя необходимата финансова подкрепа на дружеството, за да може то да обслужва своите текущи задължения. Поради това ръководството е изготвило настоящия годишен финансов отчет на основата на принципа за действащо предприятие.

2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на Националните счетоводни стандарти изисква от ръководството на дружеството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите, условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.6. Функционална валута и валута на представяне

2.6.1. Функционална валута и валута на представяне към 31 декември 2025 г.

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1,95583 лв. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към края на отчетния период. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

2.6.2. Функционална валута и валута на представяне, считано от 1 януари 2026 г.

В съответствие с изискванията на съответните регламенти и другите нормативни актове на Европейския съюз, считано от 1 януари 2026 г. (дата на въвеждане), валутата на Република България става еврото. Затова, считано от тази дата, за счетоводни цели, функционалната валута и валутата на представянето във финансовите отчети на дружеството е еврото.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

2.6. Функционална валута и валута на представяне (продължение)

2.6.2. Функционална валута и валута на представяне, считано от 1 януари 2026 г. (продължение)

Съгласно изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България дружеството следва да превалутира стойността на всички свои позиции, изразени в хиляди левове във финансовия отчет към 31 декември 2025 г., в хил. евро, като приложи официалния валутен курс и правилата за закръгляне, които са визирани в този закон. Превалутираните в евро салда към 31 декември 2025 г. стават встъпителни начални остатъци по всички счетоводни сметка, за които дружеството е предоставило обобщена отчетна финансова информация към 31 декември 2025 г. Ръководството на дружеството е направило съответните превалутирания и е настроило по подходящ начин своите счетоводни и контролни системи, така че неговият годишен финансов отчет към 31 декември 2026 г. да бъде представен в евро. Настоящият годишен финансов отчет към 31 декември 2025 г. е последният, който е изготвен и представен в хил. левове. Превалутираните в хил. евро отчетни данни за 2025 г. следва да бъдат представени като сравнителна информация в първия годишен финансов отчет на дружеството към 31 декември 2026 г., изготвен в хил. евро.

2.7. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви. Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените ресурси и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.7.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, доколкото неговите сделки обичайно са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и от еврото.

2.7.2. Лихвен риск

Понастоящем дружеството ползва банкови кредити и лизингови договори, които биха предизвикали възникване на лихвен риск. Към датата на изготвяне на този финансов отчет, ръководството е предоговорило лихвените проценти по ползваните кредити и лизинги, в резултат от променената икономическа обстановка през отчетната година. Ръководството на дружеството не счита, че съществуват значими рискове от промяна в лихвения процент по договорите за банкови кредити и финансов лизинг.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

2.7. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.7.3. Ценови риск

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, защото неговите приходи се образуват на основата на пазарни цени и отразяват всяка промяна във финансовите условия на отрасъла.

2.7.4. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи - парични средства и вземания, част, от които от свързани лица в рамките на икономическата му група. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Дружеството няма политика да продава с отсрочени плащания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

2.7.5. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на дейността си.

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

Дружеството е възприело счетоводна политика, при която наличните към 31 декември на съответната година активи и пасиви се класифицират в счетоводния баланс като нетекущи и текущи.

2.8.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е приело да капитализира извършените разходи за придобиване на активи, когато тези разходи превишават 700 лева. Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени. Разходите по заеми за изграждане по стопански начин или за придобиване отвън на имоти, машини и съоръжения се отчитат като текущи през периода, за който се отнасят. Придобитите по финансов лизинг дълготрайни материални активи се отчитат по същия ред, по който се отчитат собствените. Ежегодно, към края на отчетния период, ръководството на дружеството анализира външните и вътрешните източници на информация, които биха дали индикации за наличие на евентуална обезценка на дълготраен материален актив. В случай, че са налице такива индикации, дружеството изчислява възстановимата стойност на актива, сравнява я с балансовата и я коригира до възстановимата, ако я превишава.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс (продължение)

2.8.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и са намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

2.8.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които се използват от страна на дружеството с цел получаване на приходи от наем. Към групата на инвестиционните имоти се отчитат и се представят и всички дълготрайни активи, които са неразделна част от тези имоти в процеса на тяхното използване. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и обезценки. Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява чрез използване на линейния метод въз основа на определения полезен живот на активите. През последните години пазарните условия в страната са такива, че не съществува активен пазар на имоти, които имат сходен характер, предназначение и местоположение като тези на дружеството. Затова ръководството счита, че всяко оценяване и оповестяване на справедливата им стойност, постигнато чрез оценителски техники, но не подкрепено с осъществявани активно покупко-продажби би довело по-скоро до заблуждение, отколкото до представяне на достоверна и полезна информация.

2.8.4. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им е извършвана по метода първа входяща – първа изходяща цена. В края на годината те се оценяват по по-ниската между отчетната и нетната им реализуема стойност. Незавършеното производство изразява стойността на натрупаните разходи по строителна продукция, предназначена за продажба, както и дейности по последващи довършителни работи и обзавеждане на апартаменти и различни търговски обекти.

2.8.5. Финансови инструменти

Финансови инструменти са всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент. При първоначалното им признаване финансовите активи/(пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи/(пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за приходите и разходите. Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на СС 32 - Финансови инструменти. Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории - вземания и предоставени аванси, парични средства и еквиваленти, дългосрочни и краткосрочни пасиви по сключени договорености. Класифицирането в съответната група зависи от целта и срочността, при които е сключен договорът.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс (продължение)

2.8.5. Финансови инструменти (продължение)

(а) Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските вземания и предоставените аванси в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за приходите и разходите като текущи разходи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за приходите и разходите и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

(б) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари по банковите сметки, в касата, както и невзстановените суми в подотчетни лица.

(в) Дългосрочни задължения

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г.

(г) Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г.

2.8.6. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му регистрация в Търговския регистър.

2.8.7. Резерви

Като резерви в счетоводния баланс на дружеството са представени компенсирано неговите финансови резултати от предходни години, както и измененията вследствие от извършени преструктурирания в икономическата група, от която то е част. Резервите на дружеството могат да се използват само по решение на общото събрание в съответствие с изискванията на Търговския закон и дружествения договор.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс (продължение)

2.8.8. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на Република България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Дружеството следва да начислява в отчета за приходите и разходите и да превежда сумите по тези вноски в периода на тяхното възникване.

(б) Платен годишен отпуск

Дружеството признава като текущо задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

2.9. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизациите на дълготрайните материални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. По групи активи са прилагани следните годишни амортизационни норми, изразени в процент:

Групи активи	2025 г.	2024 г.
Сгради	4 %	4 %
Машини и оборудване	7 - 30 %	10 - 30 %
Съоръжения	4 %	4 %
Автомобили	25 %	25 %
Офис обзавеждане	15 %	15 %
Компютри, софтуер и мобилни телефони	50 %	50 %
Други дълготрайни активи	15 %	15 %

В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

2.10. Финансов лизинг

Финансовият лизинг е такъв наемен договор, при който по същество се прехвърлят всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив. Съществуващото задължение към лизингодателя се представя в счетоводния баланс на дружеството като задължение по финансов лизинг. Лизинговите плащания се разпределят между главница и лихва, така че да се постигне постоянен лихвен процент върху оставащото задължение по главницата. Лихвата се начислява като текущ разход в отчета за приходите и разходите.

2.11. Начисляване на приходите и разходите

Приходите от дейността и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Начисляването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

2.11.1. Приходи от продажба на стоки и услуги

Приходите от продажбата на продукция и стоки се начисляват в отчета за приходите и разходите, когато значителните рискове и облаги от собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се начисляват в отчета за приходите и разходите пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа. Не се начисляват приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на възнаграждението, възстановяване на свързаните разходи, или възможно възражение от страна на възложителя.

2.11.2. Финансови приходи/(разходи)

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се начисляват в отчета за приходите и разходите в периода на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми, се изчисляват и начисляват в отчета за приходите и разходите по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за приходите и разходите компенсирано.

2.12. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2025 г. дружеството дължи корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2024 г. този данък също е бил 10 %. За 2026 г. данъчната ставка се запазва на 10 %. За многонационалните и големите национални групи предприятия, при определени условия, се предвижда облагане с допълнителен и национален допълнителен данък. Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който те се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни пасиви се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че дружеството ще реализира печалба, за да ги използва в бъдеще.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

2.13. Дивиденти

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към собствениците му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

2.14. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет собствениците, дъщерни, асоциирани, дружества под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица.

3. Дълготрайни материални активи

	Земя и сгради	Машини, оборудване и комп. техника	Съоръ-жения	Трансп. сред-ства	Стоп. инвен-тар	Общо ДМА
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:						
Салдо на 1 януари 2025 г	8,611	668	9,668	837	955	**20,739**
Постъпили през периода	-	58	169	68	3	**298**
Рекласифицирани от материални запаси	106	-	-	-	-	**106**
Излезли през периода	-	(32)	(2)	(94)	(10)	**(138)**
Салдо на 31 декември 2025 г.	**8,717**	**694**	**9,835**	**811**	**948**	**21,005**
Натрупана амортизация:						
Салдо на 1 януари 2025 г.	3,772	429	1,142	751	286	**6,380**
Амортизация за периода	336	63	365	51	132	**947**
Амортизация на излезли	-	(32)	(2)	(94)	(10)	**(138)**
Салдо на 31 декември 2025 г.	**4,108**	**460**	**1,505**	**708**	**408**	**7,189**
Балансова стойност на 31 декември 2025 г.	**4,609**	**234**	**8,330**	**103**	**540**	**13,816**
Балансова стойност на 31 декември 2024 г.	**4,839**	**239**	**8,526**	**86**	**669**	**14,359**

Дълготрайни материални активи с обща балансова стойност в размер 3,279 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по получени банкови кредити.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

4. Инвестиционни имоти

	Общо хил. лв.
Отчетна стойност	
Салдо на 1 януари 2025 г.	5,177
Рекласифицирани от материални запаси	129
Салдо на 31 декември 2025 г.	**5,306**
Амортизация:	
Салдо на 1 януари 2025 г.	1,712
Амортизация за периода	209
Салдо на 31 декември 2025 г.	**1,921**
Балансова стойност на 31 декември 2025 г.	**3,385**
Балансова стойност на 31 декември 2024 г.	**3,465**

Инвестиционните имоти на дружеството се състоят от апартаменти, студия, магазини и паркоместа, предназначени за отдаване под наем. Инвестиционни имоти с обща балансова стойност в размер 3,154 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по получени банкови кредити.

5. Други нетекущи активи

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Активи по отсрочени данъци	334	212
Дълготрайни нематериални активи	5	10
Разходи за бъдещи периоди	1	1
Дългосрочни инвестиции	-	-
Общо	**340**	**223**

5.1. Активи по отсрочени данъци

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Данъчен ефект от загуба за пренасяне	301	171
Данъчен ефект от обезщетения при пенсиониране	21	23
Данъчен ефект от неизползвани отпуски	11	11
Данъчен ефект от начислени, но неизплатени доходи	1	4
Данъчен ефект върху обезценка на продукцията	-	3
Общо	**334**	**212**

5.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи с балансова стойност към 31 декември 2025 г. в размер на 5 хил. лв. се състоят от програмни продукти, които са придобити през 2024 и 2025 г. Начислената амортизация за 2025 г. е 9 хил. лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

5. Други нетекущи активи (продължение)

5.3. Разходи за бъдещи периоди

Дружеството представя като дългосрочни финансови разходи за бъдещи периоди неначислените до 31 декември 2025 г. лихви по договори за финансов лизинг на автомобили, чийто падеж предстои след 2026 г. Към 31 декември 2025 г. дължимите през 2026 г. лихви са представени в групата на текущите активи.

5.4. Дългосрочни инвестиции

През 2025 г. дружеството е учредило дъщерно дружество - Планекс ДС - ЕООД. Инвестицията е в размер от 100 лв., поради което няма стойностно изражение в счетоводния баланс на дружеството към 31 декември 2025.

6. Материални запаси

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Готова строителна продукция	18,004	2,615
Обезценка на готовата строителна продукция	-	(32)
Готова строителна продукция, нетно от обезценка	18,004	2,583
Незавършено строително производство	7,884	29,633
Право на строеж за реализация	2,595	8,235
Материали	281	237
Общо	**28,764**	**40,688**

Продукция с обща балансова стойност в размер на 928 хил. е ипотекирана като обезпечение по получени банкови кредити.

7. Вземания и предоставени аванси

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Вземания по предоставени аванси	640	1,527
Вземания от клиенти	350	761
Съдебни вземания	37	29
Предоставени депозити	27	28
Предплатени разходи за бъдещи периоди	16	10
Данъци за възстановяване	12	363
Други вземания	3	8
Общо	**1,085**	**2,726**

8. Парични средства

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Парични средства в лева	1,458	1,845
Парични средства в чуждестранна валута	1,212	259
Общо	**2,670**	**2,104**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

9. Основен капитал

Към 31 декември 2025 г. внесеният напълно основен капитал е в размер на 10,015 хил. лв. и се състои от 200,306 дяла, всеки от които с номинална стойност от 50 лв. През 2025 г. мажоритарният собственик увеличава дела си в капитала на дружеството, чрез покупка на дяловете на единия от съдружниците - физическо лице. Към 31 декември 2025 г. съдружници в дружеството са Планекс Концепт - ЕООД с 99.96 % от капитала и физическо лица с 0.04 % от капитала.

10. Дългосрочни задължения по банкови кредити

През 2025 г. дружеството ползва договор за банков заем за оборотни средства с лимит до 2,000 хил. лв. Заемът е отпуснат при годишен лихвен процент в размер на референтен лихвен процент (РЛП) увеличен с надбавка от 2.25 пункта. Към 31 декември 2025 г. задължението е в размер на 1,185 хил. лв. при краен срок на издължаване декември 2027 г. Заемът е обезпечен с ипотека на недвижимо имущество, собственост на дружеството и със залог на вземания.

11. Дългосрочни задължения към персонала

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Задължения в началото на периода	**229**	**159**
Начислени задължения за периода	27	22
Начислени задължения лихви за периода	9	6
Актюерска (печалба)/загуба	(24)	42
Изплатени задължения за периода	(33)	-
Общо	**208**	**229**

Използваните демографски статистически предположения се основават на следното:

(а) степени на оттегляне и преждевременно пенсиониране при болест;

(б) смъртност на населението на България, съгласно данните на Националния статистически институт за периода 2022 – 2024 г.;

(в) статистически данни на Националния център за здравна информация, относно нетрудоспособност на населението и преждевременно пенсиониране.

12. Дългосрочни задължения по лизингови договори

Към 31 декември 2025 г. дружеството има задължения по договори за финансов лизинг в общ размер на 65 хил. лв. Крайните срокове за погасяване на задълженията са през периода август 2027 г. - юли 2028 г. при лихвени проценти от 3.77 % – 4.17 % формирани от едномесечен БДИЮЛЕ, увеличен с договорена надбавка от 3.45 пункта – 3.85 пункта. Лизинговите задължения, платими през 2026 г. в размер на 24 хил. лв., са представени в групата на текущите пасиви.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

13. Текущи пасиви

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Задължения по получени аванси от клиенти	25,395	33,297
Краткосрочна част от договори за банков кредит	11,740	2,934
Задължения към доставчици	1,728	2,084
Задължения за гаранции	821	1,648
Задължения за данъци	669	36
Задължения по получени депозити	265	175
Задължения към персонала	242	243
Задължения за социални и здравни осигуровки	50	52
Задължения за лихви по банкови заеми	35	36
Краткосрочна част от договори за финансов лизинг	24	22
Общо	**40,969**	**40,527**

През 2025 г. дружеството ползва втори банков заем под формата на инвестиционен кредит като максималния размер на кредитния лимит е предоговорен и е до 6,340 хил. евро (левова равностойност – 12,400 хил. лв.). Заемът е отпуснат за строителството на жилищен комплекс „Морени Клуб Резиденс“ в град София. Крайният срок на погасяване на кредита е през 2033 г. при лихвен процент, формиран от 3 месечен EURIBOR, увеличен с договорна надбавка от един пункт. Към 31 декември 2025 г. задължението по заема е 6,003 хил. евро (левова равностойност – 11,740 хил. лв.). Ръководството на дружеството класифицира сумата от 6,003 хил. евро (левова равностойност 11,740 хил. лв.) като текуща, в предвид намерението това задължение да бъде погасено през 2026 г. Заемът е обезпечен с ипотека на недвижимо имущество, собственост на дружеството.

Дружеството начислява задължения за неизползван платен отпуск на персонала в съответствие със СС 19 Доходи на наети лица. Остатъкът в края на периода е представен в счетоводния баланс заедно с текущите задължения към персонала.

14. Приходи от продажби

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Приходи от продажба на строителна продукция	30,161	1,172
Приходи от предоставени услуги	5,362	5,504
Приходи от продажба на дълготрайни активи	17	27
Общо	**35,540**	**6,703**

15. Други приходи от дейността

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Приходи от отписване на задължения	6	148
Приходи от финансиране	6	19
Други приходи от дейността	19	144
Общо	**31**	**311**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

16. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за строителни материали	1,060	1,048
Разходи за ел. енергия	246	265
Разходи за материали за довършителни СМР	220	139
Разходи за консумативи	174	288
Разходи за горива и смазочни материали	60	64
Разходи за рекламни материали	16	12
Разходи за канцеларски материали и консумативи	11	11
Разходи за експлоатация на търговски център	4	4
Разходи за представителни цели	2	2
Общо	**1,793**	**1,833**

17. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за подизпълнители	23,032	17,172
Разходи за отдаване под наем на имоти	585	591
Разходи за озеленяване	270	300
Разходи за обзавеждане	156	390
Разходи за реклама	152	143
Разходи за поддръжка на автомобили	108	90
Разходи за комисионни	87	50
Разходи за консултантски услуги	79	59
Разходи за застраховки	46	39
Разходи за поддръжка на софтуер	17	20
Разходи за съобщителни услуги	13	13
Разходи за наеми	11	11
Разходи за курсове и обучения	9	9
Разходи за административни и съдебни такси	8	5
Разходи за ипотеки	-	22
Разходи за други външни услуги	46	44
Общо	**24,619**	**18,958**

18. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за заплати	2,030	1,938
Разходи за социално осигуряване	381	376
Разходи за командировки	29	26
Начислени/(изплатени) неизползвани отпуски, нетно	3	29
Начислени/(изплатени) обезщетения при пенсиониране, нетно	(30)	64
Общо	**2,413**	**2,433**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

19. Други оперативни разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Непризнат разход за начислен ДДС	1,091	-
Разходи за местни данъци и такси	157	134
Разходи за дарения	3	4
Представителни разходи	1	1
Други оперативни разходи	38	50
Общо	**1,290**	**189**

20. Приходи/ (разходи) за лихви

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Приходи от лихви	1	-
Разходи за лихви по банкови кредити	(462)	(264)
Разходи по наказателни лихви	-	(3)
Други разходи за лихви	(11)	(9)
Общо	**(472)**	**(276)**

21. Други финансови приходи/ (разходи)

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за комисионни по банкови кредити	(73)	(76)
Разходи за банкови такси	(25)	(24)
Общ	**(98)**	**(100)**

22. Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата

Изравняването на приходите/ (разходите) за данъци върху печалбата към 31 декември 2025 г. е както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Счетоводна печалба/(загуба)преди облагане с данъци	(2,376)	(1,870)
Икономия от данък/(дължим данък) по приложимата данъчна ставка	238	187
Данъчен ефект върху постоянни разлики	(115)	(7)
Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата	**123**	**180**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

22. Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата (продължение)

Компонентите на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата към 31 декември 2025 г. са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Промени в активите по отсрочени данъци	123	180
Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата	**123**	**180**

Общо натрупаните данъчни загуби в дружеството към 31 декември 2025 г. са в размер на 3,008 хил. лв., като те могат да бъдат пренасяни за намаляване на облагаемата печалба в периода 2026 г. – 2029 г.

23. Справедливи стойности на финансови инструменти

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и кредитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви като търговските вземания и задължения са краткосрочни по своята същност, поради което тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства и икономическа среда в България представените в счетоводния баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.
(продължение)

24. Оповестяване на свързаните лица и на сделките с тях

През годината дружеството е извършвало сделки с дружества от икономическата група на Планекс Концепт - ЕООД, като сделките и неуредените разчети към 31 декември 2025 г. са както следва:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Планекс Хотелс – ООД	Получени хотелиерски и ресторантьорски услуги	10	-	-
Планекс Хотелс – ООД	Продажба на услуги и материали	20	15	-
Планекс Концепт – ЕООД	Продажба на услуги	2	10	-
Планекс Естейт – ООД	Продажба на услуги	21	15	-
Планекс Естейт – ООД	Покупка на услуги	24	-	29
Планекс Естейт - ООД	Получен аванс	2	-	-
Планекс Проджект Мениджмънт – ООД	Покупка на строителни услуги и гаранции	10,695	-	1,510
Планекс Проджект Мениджмънт ООД	Гаранции	449	-	819
Планекс Проджект Мениджмънт – ООД	Предоставени аванси	4,133	477	-
Планекс Проджект Мениджмънт – ООД	Продажба на услуги	30	8	-
Съдружници - физ. лица	Дивиденти	3,390	-	-
Общо			**525**	**2,358**

Всички разчети със свързани лица имат краткосрочен характер. По извършените през годината сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

25. Значими събития настъпили след края на отчетния период

25.1. През периода януари - март 2026 г. дружеството е погасило сума в размер на 2,163 хил. лв. във връзка със сключения договор за кредит с обслужваща търговска банка.

25.2. На 3 февруари 2026 г. е извършено увеличение на капитала на дъщерното дружество Планекс ДС - ЕООД чрез апорт в размер на 517 хил. евро (левова равностойност – 1,011 хил. лв.).

Управител:
Даниела Стефанова

Съставител:
Жени Белчева

30 март 2026 г.
Варна

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРЕЗ 2025 г.

1. Развитие и резултати от дейността

Планекс Инвест (дружеството) е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по фирмено дело № 837/2004 г. на Варненски окръжен съд и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103863493. Дружеството е със седалище в град Варна, ул. „Любен Каравелов", № 55. Предметът на дейност на дружеството е свързан с проектиране и строеж на жилищни, промишлени и обществени сгради и съоръжения, реализирането на инвестиционни проекти в областта на строителството и имотите, както и с техническо обслужване и почистване на сгради и оформяне и поддържане на озеленени площи. Регистрираният капитал на дружеството е в размер на 10,015 хил. лв. и е разпределен в 200,306 дяла, всеки от които с номинална стойност от 50 лв. Съдружници в дружеството са „Планекс Концепт" ЕООД с 99.96 % и Пламен Андреев с 0.040 % от капитала. През 2025 г. продължава тенденцията към развиване на дейността на дружеството в гр. София в инвестиционни проекти, поддръжка и ремонтни дейности на сгради. През цялата 2025 г. активно се извършват довършителни строителни дейности на обект „Морени Клуб Резиденс" в гр. София, в който се изграждат редови и самостоятелни къщи, малки апартаментни сгради и зона за спорт с обща надземна РЗП 45,000 кв. м. по последните три етапа на строителството с прилежащата им инфраструктура. Финализиран е етап по одобряване на технически проект на жилищна сграда на бул. „Черни връх" гр. София и продължават процедури по проектиране на инфраструктура и присъединяване към електроразпределителни и ВиК дружества.

Независимо, че и 2025 г. беше динамична и сложна година, изпълнена с несигурност, растяща инфлация и криза за българския туризъм, дружеството успява да реализира заетост по туристическите си комплекси около 60 %.

2. Финансови показатели за дейността на дружеството

През отчетната 2025 г. „Планекс Инвест" - ООД бележи ръст на приходите от дейността. Обемът и структурата на отчетените приходи на дружеството през 2025 г. са показани в таблицата по-долу:

2.1. Приходи

№	Вид приход	2025 Приходи в хил. лв.	2024 Приходи в хил. лв.	Изменение в хил. лв.
1.	**Нетни приходи от дейността, в т. ч.:**	**35,571**	**7,014**	**28,557**
	Приходи от продажби на продукция	30,161	1,173	28,988
	Приходи от поддръжка	2,741	2,613	128
	Приходи от управление на имоти	1,278	1,274	4
	Приходи от довършителни работи	484	892	(408)
	Приходи от експлоатация на Детски център	374	371	3
	Приходи от наеми	366	292	74
	Приходи от инвеститорски контрол	60	13	47
	Приходи от комисионни и реклама	59	48	11
	Приходи от продажба на дълготрайни активи	17	27	(10)
	Други приходи	31	311	(280)
	Общо приходи	**35,571**	**7,014**	**28,557**

През разглеждания период е реализирана загуба в размер на 2,253 хил. лв. в сравнение с 1,690 хил. лв. загуба за 2024 г. През 2025 година са въведени в експлоатация три етапа от строителството на обект „Морени Клуб Резиденс" в гр. София и е прехвърлена собствеността на почти всички обекти на два от трите етапа. До края на 2025 г. са договорени всички къщи лукс и последните еднопространствени имоти в сградите. Продажбите в обект „Морени Клуб Резиденс" са изпълнени с 80 % над планираният обем за годината.

Модерните комплекси и хората, които живеят в тях, динамично развиват своя начин на живот, а с това се променят и нуждите и изискванията, на които трябва да отговаря съвременното жилище. Във връзка с въвеждане в експлоатация на обектите от следващите три етапа на жилищен комплекс „Морени Клуб Резиденс“ и засиленото търсене от страна на собствениците на обзаведени апартаменти, се разраства дейността на отдел „Довършителни работи“ на територията на гр. София, включваща изпълнение на интериорни проекти, довършителни СМР, както и частични промени по вече договорените имоти.

Приходите на отдел „Довършителни работи“ бележат намаление с 408 хил. лева в сравнение с 2024 г., което се дължи и на закриване дейността на отдела в гр. Варна, за сметка на разширяване на същата дейност в гр. София. През 2025 г. стойността на договорените обеми СМР е с 50 % по–висока в сравнение с 2024 г., но по-ниска от заложената програма за изпълнение. Работи се основно по изпълнение на интериорен дизайн и проектиране по въведени в експлоатация апартаменти и къщи в жилищен комплекс „Морени Клуб Резиденс“ гр. София. За предстоящата 2026 г, плановете главно са насочени към договаряне на външни за дружеството обекти – цялостно завършване, ремонти и обзавеждане на апартаменти и офиси.

Приходите на отдел „Поддръжка и експлоатация на сгради“ са със 128 хил. лева повече, което се дължи основно на повишаване на събираемостта в обслужваните комплекси, както и на положените усилия към предоставяне на качествени услуги в по-малък на брой обекти, но с по-добра събираемост. През 2025 г. управляваните площи от отдела на територията на гр. Варна и София достигат 205,690 кв. м. За 2026 г. основната цел е към увеличаване обема на работа, рекламиране на услугите по ремонт, абонаментни почиствания и други съпътстващи дейности и оптимизиране на разходите, без това да се отразява негативно върху качеството на предлаганите услуги.

В Детски център „Мама и Аз“ в гр. Варна се предлагат разнообразни услуги, насочени основно към възрастова група 0 - 12 год. През 2025 година се наблюдава изразена динамика в отдаването на търговски площи и сезонност в направлението образователни, спортни и развлекателни услуги за деца и намаляване на посещаемостта в тази възрастова група. В условията на инфлационни процеси, започнали през предходните три години, усилията през 2026 г. ще са насочени към гъвкава ценова политика, за да се запази рентабилността на дейностите и предлагане на нови и разнообразни услуги.

Направление „Управление на имоти“ включва управление, както на градски, така и на ваканционни имоти. През 2025 г. нивата на заетост по ваканционните комплекси е в границите между 50 – 60 % и е с ниво от предходната 2024 г. Въпреки, че реализираният общ оборот за сезона е по-нисък от планирания, се отбелязва сравнително успешна година. Преобладаващият процент туристи през изминалия летен сезон са традиционно предимно от Румъния, Украйна, Молдова, Полша, Словения и България. За съжаление продължаващият военен конфликт в Украйна и повишаване цените на енергоносителите поставя дружеството пред изпитание и множество неизвестни за летния сезон през 2026 г. С влизане в Еврозоната очакванията на дружеството са, че ще има ограничаване на потреблението на хората, включително и в летните им почивки, като цел и основно предизвикателство през следващата година е да се подобри работата и качеството на обслужващия персонал, откриването на нови канали за маркетинг и реклама, стимулиране на настаняванията на български и чуждестранни туристи и оптимално разходване на средства.

2.2 Разходи

Обемът и структурата на отчетените разходи на дружеството през 2025 г. са показани в следващата таблица:

№	Вид разход	2025 Разходи в хил. лв.	2024 Разходи в хил. лв.	Изменение в хил. лв.
1.	**Разходи за оперативната дейност:**			
	Разходи за суровини и материали	1,793	1,833	(40)
	Разходи за външни услуги	24,619	18,958	5,661
	Разходи за персонала	2,413	2,433	(20)
	Разходи за амортизация	1,165	1,136	29
	Разходи от обезценка	(32)	-	(32)
	Балансова стойност на продадени активи	-	28	(28)
	Други оперативни разходи	1,290	189	1,101
	Общо разходи за оперативна дейност:	**31,248**	**24,577**	**6,671**
2.	**Финансови разходи:**			
	Разходи за лихви	473	276	197
	Други финансови разходи	98	100	(2)
	Общо финансови разходи	**571**	**376**	**195**
3.	**Общо разходи за дейността**	**31,819**	**24,953**	**6,866**
4.	**Разходи/(приходи) за данъци върху печалбата**	**(123)**	**(180)**	**57**
	Всичко разходи	**31,696**	**24,773**	**6,923**

През 2025 г. се запазва тенденцията на поддържане на оптимално ниво на основните разходи с цел запазване на разкритите работни места. Разходите за външни услуги бележат увеличение, което се дължи главно на увеличаване обема на довършителните строителни дейности по последните три етапа на строителството и характера на извършваните строително-монтажни работи. Най-голям дял в структурата на основните разходи заемат разходите за суровини и материали, външни услуги и персонал. Основната част от финансовите разходи за 2025 г. се състоят от платени лихви във връзка със сключени договори за банкови кредити за строителството на обект в гр. София.

2.3 Обем, структура и динамика на активите и пасивите към 31 декември 2025 г.

АКТИВИ			**хил. лв.**
ПОКАЗАТЕЛИ	**2025**	**2024**	**Изменение**
Нетекущи, в т. ч.:	**17,541**	**18,047**	**(506)**
Дълготрайни материални активи	13,816	14,359	(543)
Дълготрайни нематериални активи	5	10	(5)
Инвестиционни имоти	3,385	3,465	(80)
Други нетекущи активи	335	213	122
Текущи, в т. ч.:	**32,519**	**45,518**	**(12,999)**
Материални запаси	28,764	40,688	(11,924)
Вземания и предоставени аванси	1,085	2,726	(1,641)
Парични средства	2,670	2,104	566
ОБЩО АКТИВИ	**50,060**	**63,565**	**(13,505)**

ПАСИВИ			**хил. лв.**
ПОКАЗАТЕЛИ	**2025**	**2024**	**Изменение**
Нетекущи в т.ч.:	**1,434**	**9,738**	**(8,304)**
Дългосрочни задължения по банкови кредити	1,185	9,491	(8,306)
Дългосрочни задължения към персонала	208	229	(21)
Дългосрочни задължения по лизингови договори	41	18	23
Текущи, в т.ч.:	**40,969**	**40,527**	**442**
Текущи търговски и други задължения	40,969	40,527	442
ОБЩО ПАСИВИ	**42,403**	**50,265**	**(7,862)**

2.4. Основни финансови показатели, характеризиращи дейността на дружеството

№	ПОКАЗАТЕЛИ	2025	2024
	Рентабилност		
1.	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	(0.063)	(0.241)
2.	Коефициент на рентабилност на собствения капитал	(0.294)	(0.127)
3.	Коефициент на рентабилност на пасивите	(0.053)	(0.034)
	Ефективност		
4.	Коефициент за ефективност на разходите	1.118	0.281
5.	Коефициент за ефективност на приходите	0.895	3.558
	Ликвидност		
6.	Коефициент на обща ликвидност	0.794	1.123
7.	Коефициент на абсолютна ликвидност	0.065	0.052
	Финансова независимост		
8.	Коефициент на задлъжнялост	5.54	3.78

2.5. Трудова заетост и персонал

В областта на човешките ресурси дружеството цели постоянно да осигурява необходимия брой хора със съответните познания с цел качествено изпълнение на договорените услуги. Дружеството се стреми да гарантира най-добрите възможни работни условия, които да позволяват на служителите да изпълняват задълженията си по възможно най-добрия начин. Целта на дружеството е да задържи персонала си за възможно най-дълъг период от време и да създаде обстановка, в която всеки служител да може да се развива. Основните показатели по отношение на персонала са следните:

Показатели	2025 г.	2024 г.	Изменение
Средно списъчен брой служители	97	113	(16)
Средно списъчен брой ръководен състав	14	15	(1)
Заплати и осигуровки на служителите (хил. лв.)	1,868	1,816	52
Заплати и осигуровки на ръководството (хил. лв)	542	493	49

3. Перспективи за развитие

През 2026 г. дружеството ще продължи своята инвестиционна дейност като обектите, по които ще работи, са следните:

- Обект **„Морени Клуб Резиденс“**, гр. София – довършителни работи и приключване на строително монтажните работи по последния пети етап – къщи лукс и прилежащата им инфраструктура.
- Жилищна сграда, **бул. „Черни връх**”, гр. София – финализиране на процедура по одобряване на технически проект по всички части, осигуряване на разрешение за строеж и стартиране на строителството.
- Разширяване и увеличаване обема дейности по довършителни и ремонтни работи, интериорен дизайн и обзавеждане по закупени от клиенти апартаменти в гр. София.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дружеството не развива научноизследователска и развойна дейност.

5. Клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове.

6. Цели и политика на управление на финансовите инструменти

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че *не изпълни договореното задължение. Ликвидният* риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви. Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

7. Значими събития настъпили след края на отчетния период

7.1. Считано от 1 януари 2026 г. официалната валута в България е еврото. Представените в годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г. отчетни данни в хил. лв. следва да се превалутират в хил. евро и да бъдат представени като сравнителни данни във финансовия отчет към 31 декември 2026 г.

7.2. През периода януари - март 2026 г. дружеството е погасило сума в размер на 2,163 хил. лв. във връзка със сключения договор за кредит с обслужваща търговска банка.

7.3. На 3 февруари 2026 г. е извършено увеличение на капитала на дъщерното дружество Планекс ДС - ЕООД чрез апорт в размер на 517 хил. евро (левова равностойност – 1,011 хил. лв.).

Управител:
Даниела Стефанова

30 март 2026 г.
Варна

Сврaков и Милев ООД
email: office@svrakovandmilev.com
www.svrakovandmilev.com
ул. Сава Радулов 7 ет.2,
гр. Варна 9000 България

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
Съдружниците в
Планекс Инвест – ООД
Варна

ДОКЛАД ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Одиторско мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **Планекс Инвест – ООД** (дружеството), който включва счетоводния баланс към 31 декември 2025 г., отчета за приходите и разходите, отчета за промените в капитала и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи оповестяването на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация, изложени от стр. 2 до стр. 22.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приети за приложение в България (НСС).

База за изразяване на одиторско мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в параграф *„Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет"*. Ние сме независими от дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международните 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 и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовите отчети в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Ние обръщаме внимание на оповестеното от ръководството на дружеството в точка 2.4. Приложение на принципа за действащо предприятие от пояснителното приложение към настоящия финансов отчет: *Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на база*

на основното счетоводно предположение за действащо предприятие. През финансовата 2025 г. дружеството е реализирало загуба в размер на 2,253 хил. лв. Към 31 декември 2025 г. натрупаните и непокрити загуби възлизат на общо 2,358 хил. лв., а собствения капитал е спаднал под размера на основния капитал. В допълнение текущите пасиви на дружеството надвишават текущите му активи с 8,450 хил. лв. Това състояние на нетните текущи активи и нетните активи затруднява оперативната дейност на дружеството и може да постави под съмнение принципа на действащо предприятие, въз основа на който се изготвят годишните му финансовите отчети. Мажоритарният собственик на капитала е дал писмено уверение, че през 2026 г., в случай че това се налага, ще продължи да предоставя необходимата финансова подкрепа на дружеството, за да може то да обслужва своите текущи задължения. Поради това ръководството е изготвило настоящия годишен финансов отчет на основата на принципа за действащо предприятие.“ Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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

Ръководството на дружеството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, приет за приложение в България, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него. Този доклад е изложен от стр. 23 до стр. 28.

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 тя 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.

Ние нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството на дружеството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС и за такава система за вътрешен контрол, каквато то определи като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама, или на 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 за това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама, или на 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 на 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 се дължат 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 за 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 за уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, за това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения за 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 към него, както и дали се представят основополагащите за него сделки и събития по начин, чрез който се 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 значимите недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме при извършвания от нас одит.

ДОКЛАД ВЪРХУ ДРУГИ ПРАВНИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт счетоводители. Тези процедури касаят проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище за това дали тя включва оповестяванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приет за приложение в България.

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

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

✓ Информацията, включена в доклада за дейността за годината, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

✓ Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Николай Колев
Регистриран одитор

Антон Свраков
Управител

Свраков и Милев – ООД
Одиторско дружество, рег. № 087
Ул. Сава Радулов № 7, ет. 2, ателие 4
Варна

30 март 2026 г.
Варна