ПЛАНЕКС ЕСТЕЙТ - 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			
Инвестиционни имоти	3	10,701	10,819
Дългосрочни финансови инвестиции	4	64	64
Отсрочени данъчни активи	5	6	4
Всичко нетекущи активи		**10,771**	**10,887**
Текущи активи			
Материални запаси		34	2
Вземания и предоставени аванси	6	424	502
Парични средства	7	255	233
Всичко текущи активи		**713**	**737**
Всичко активи		**11,484**	**11,624**
Капитал			
Основен капитал	8	8,270	8,270
Неразпределени печалби		928	424
Печалба/(загуба) за периода		511	504
Всичко капитал		**9,709**	**9,198**
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни търговски задължения	9	-	1,276
Всичко нетекущи пасиви		-	**1,276**
Всичко текущи пасиви	10	**1,775**	**1,150**
Всичко пасиви		**11,484**	**2,426**
Всичко капитал и пасиви		**11,484**	**11,624**

Управител:
Пламен Андреев

Съставител:
Жени Белчева

Съгласно одиторски доклад:

Николай Колев

Антон Сраков

6 март 2026 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 18 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 дейността	*11*	**1,431**	**1,278**
Разходи за материали	*12*	69	2
Разходи за външни услуги	*13*	438	75
Разходи за амортизация		540	513
Други оперативни разходи	*14*	65	51
Общо разходи по икономически елементи		**1,112**	**641**
Капитализирани разходи в дружеството		303	4
Общо суми с корективен характер		**303**	**4**
Приходи/(разходи) за лихви	*15*	(53)	(83)
Разходи за банкови такси и комисионни		(1)	(2)
Печалба/(загуба) от продажба на инвестиции		-	4
Общо финансови приходи/(разходи)		**(54)**	**(81)**
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци		**568**	**560**
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	*16*	(57)	(56)
Нетна печалба/(загуба) за периода		**511**	**504**

Управител:
Пламен Андреев

Съгласно одиторски доклад:

Николай Колев

Съставител:
Жени Белчева

Антон Сврaков

6 март 2026 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 18 е неразделна част от този финансов отчет.

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

	Основен капитал	Неразпределени печалби/ (непокрити загуби)	Печалба/ (загуба)	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2024 г.	**8,270**	**(24)**	**448**	**8,694**
Прехвърляне на печалбата	-	448	(448)	-
Финансов резултат за периода	-	-	504	**504**
Салдо към 31 декември 2024 г.	**8,270**	**424**	**504**	**9,198**
Прехвърляне на печалбата	-	504	(504)	-
Финансов резултат за периода	-	-	511	**511**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**8,270**	**928**	**511**	**9,709**

Управител:
Пламен Андреев

Съставител:
Жени Белчева

Съгласно одиторски доклад:

Николай Колев

Антон Свраков

6 март 2026 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 18 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	**233**	**333**
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	1,757	1,438
Плащания на доставчици и други кредитори	(307)	(142)
Възстановени/(изплатени) данъци, такси и други	(287)	(326)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**1,163**	**970**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни материални активи	(541)	(89)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	**(541)**	**(89)**
Парични потоци от финансова дейност		
Погасени банкови кредити	(572)	(886)
Платени лихви по заеми	(27)	(92)
Платени банкови такси, комисионни и други	(1)	(3)
Нетни парични потоци от финансова дейност	**(600)**	**(981)**
Изменение на наличностите през годината	**22**	**(100)**
Парични наличности в края на периода	**255**	**233**

Управител:
Пламен Андреев

Съставител:
Жени Белчева

Съгласно одиторски доклад:

Николай Колев

Антон Сраков

6 март 2026 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 18 е неразделна част от този финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2025 г.

1. Корпоративна информация

Планекс Естейт (дружеството) е дружество с ограничена отговорност, регистрирано и установено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 202046436. Седалището на дружеството е в град Варна, ул. „Любен Каравелов“ № 55. Предметът на дейност на дружеството е свързан с отдаване на недвижими имоти под наем.

Дружеството се управлява и представлява от управител. Настоящия финансов отчет е одобрен от ръководството на дружеството на 6 март 2026 г.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. Приложима счетоводна база

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 паричния поток, представени във финансовия отчет за 2024 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за отчетната 2025 г.

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

2.4. Действащо предприятие

Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на база на основното счетоводно предположение за действащо предприятие. Към 31 декември 2025 г. текущите пасиви на дружеството превишават неговите текущи активи с 1,062 хил. лв. Това състояние на нетните текущи активи може да бъде причина за влошаване на финансовото състояние и на ликвидността на дружеството през следващата отчетна година. Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране чрез парични потоци от продажби и от финансова помощ от страна на дружеството майка ще са адекватни за ликвидните нужди през следващата 2026 г. В това отношение ръководството на дружеството майка е дало писмено уверение за необходимата финансова подкрепа, в случай че това се наложи, за да може дружеството да посреща всички свои текущи задължения. Поради това настоящият финансов отчет е изготвен на основата на счетоводното предположение за действащо предприятие.

2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Националните счетоводни стандарти изискват от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето 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. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. 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. 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.

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.

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. 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 на 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. 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.

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

Финансовите инструменти, които потенциално излагат дружеството на лихвен риск, са банковите кредити. Дружеството използва банкови кредити, чиито лихви са променливи съобразно общите икономически и финансови условия. Тъй като при заемите договореният лихвен процент е с фиксирана надбавка над Euribor, дружеството потенциално е изложено на риск на паричния поток. Ръководството извършва периодични анализи върху макроикономическата среда и прави оценка на бъдещите лихвени рискове, пред които е изправено дружеството. Ръководството на дружеството не счита, че към момента са налице условия за съществена промяна в договорните лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползваните към 31 декември 2025 г. кредити.

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 значим 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 това 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 за 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 негативна 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 са 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. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са оценени 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. 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. В резултат на това, 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.

2.8.3. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване, а оценката на потреблението им е извършвана по метода първа входяща – първа изходяща стойност. В края на годината материалните запаси се оценяват по по-ниската между отчетната и нетната им реализируема стойност.

2.8.4. 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.

(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.

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

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

2.8.4. Финансови инструменти (продължение)

(а) Търговски вземания и предоставени аванси (продължение)

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.

2.8.5. Основен капитал

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

2.8.6. Задължения за обезщетения на персонала

(а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на 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 текущи разходи и като 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.

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

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

2.8.6. Задължения за обезщетения на персонала (продължение)

(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.

2.9. Амортизация на дълготрайните активи и инвестиционните имоти

Амортизациите на дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти 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 съоръжения	4 - 15	4 - 15
Стопански инвентар	12 - 15	12 - 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.

2.10. 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.

2.10.1. 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 датата на финансовия отчет. 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.

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

2.10. Начисляване на приходите и разходите (продължение)

2.10.2. 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.

2.11. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2025 г. и 2024 г. дружеството е субект на корпоративно подоходно данъчно облагане при данъчна ставка в размер на 10 % върху облагаемата печалба. Данъчната ставка за корпоративно облагане в България за следващата финансова 2026 г. остава непроменена - 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.

2.12. Дивиденти

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

2.13. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет съдружниците, дружествата под общ контрол, служители на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях се третират като свързани лица.

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

3. Инвестиционни имоти

	Земя	Сгради	Съоръжения	Машини	Стоп. инвентар	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв	хил. лв	хил. лв.
Отчетна стойност:							
Салдо на 1 януари 2025 г.	1,689	8,430	386	691	508	765	**12,469**
Постъпили през периода	-	-	-	93	26	303	**422**
Прехвърлени в група	-	-	-	46	-	(46)	-
Салдо на 31 декември 2025 г.	**1,689**	**8,430**	**386**	**830**	**534**	**1,022**	**12,891**
Натрупана амортизация:							
Салдо на 1 януари 2025 г.	-	1,135	47	241	227	-	**1,650**
Амортизация за периода	-	338	15	111	76	-	**540**
Салдо на 31 декември 2025 г.	**-**	**1,473**	**62**	**352**	**303**	**-**	**2,189**
Балансова стойност на 31 декември 2025 г.	**1,689**	**6,957**	**324**	**478**	**231**	**1,022**	**10,701**
Балансова стойност на 31 декември 2024 г.	**1,689**	**7,295**	**339**	**450**	**281**	**765**	**10,819**

Инвестиционни имоти с балансова стойност в размер на 819 хил. лева служат като обезпечение по получен банков кредит от свързано лице в групата на „Планекс Концепт" – ЕООД. Други инвестиционни имоти с балансова стойност в размер на 1,700 хил. лева са ипотекирани като обезпечение по получен от дружеството кредит.

4. Дългосрочни финансови инвестиции

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. дружеството притежава 8 дяла, представляващи 16 % от капитала на едно друго търговско дружество под общ контрол за 64 хил. лв.

5. Отсрочени данъчни активи

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. отсрочените данъчни активи в размер на 6 хил. лв. и 4 хил. лв., се състоят от данъчния ефект върху временни разлики, свързани с начислени, но неизплатени задължения за лихви по получени от дружеството търговски заеми.

6. Вземания и предоставени аванси

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Вземания от клиенти	369	502
Вземания по предоставени аванси	55	-
Общо	**424**	**502**

7. Парични средства

Паричните средства към 31 декември 2025 г. в размер на 255 хил. лв. (към 31 декември 2024 г. - 233 хил. лв.) са изцяло в български лева и са налични в касата и по банковите сметки на дружеството.

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

8. Основен капитал

Към 31 декември 2025 г. регистрираният капитал на дружеството в размер на 8,270 хил. лв. е разпределен в 827,041 дяла, всеки от които с номинална стойност от 10 лв. Съдружници в дружеството са Планекс Концепт – ЕООД с 99.95 % и едно физическо лице с 0.05 % от капитала.

9. Дългосрочни търговски задължения

9.1. Към 31 декември 2025 г. дружеството има задължение по получен търговски заем от дружеството-майка в размер на 743 хил. лева, заедно с дължимата лихва (към 31 декември 2024 г. – 732 хил. лв.). Крайният срок за издължаване на заема е през декември 2026 г. при годишна лихва от 3 %, поради което е представен в текущи пасиви. Полученият заем не е обезпечен.

9.2. Към 31 декември 2025 г. дружеството има задължение по получен търговски заем от свързано физическо лице в размер на 559 хил. лв., заедно с дължимата лихва (към 31 декември 2024 г. – 544 хил. лв.). Крайният срок за издължаване на заема е през декември 2026 г. при годишен лихвен процент в размер на 3 %, поради което този заем също е представен в текущи пасиви. Заемът е обезпечен чрез запис на заповед.

10. Текущи пасиви

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Текуща част на задължение по дългосрочен търговски кредит	1,180	-
Задължения към доставчици	354	452
Задължения за лихви	122	4
Данъчни задължения	71	88
Гаранционни задължения по договори за строителство	40	26
Задължения по получени депозити	8	8
Текуща част на задължение по дългосрочен банков кредит	-	572
Общо	**1,775**	**1,150**

11. Приходи от дейността

През 2025 г. дружеството е реализирало приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти в размер на 1,431 хил. лв. (за 2024 г. – 1,278 хил. лв.).

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

12. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за строителни материали	61	-
Разходи за ел. енергия	8	2
Общо	**69**	**2**

13. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за строителство	375	4
Разходи за консумативи	33	41
Разходи за поддръжка	10	15
Разходи за юридически и счетоводни услуги	6	5
Разходи за застраховки	4	4
Разходи за ремонт	3	2
Разходи за наем	1	2
Други разходи за външни услуги	6	2
Общо	**438**	**75**

14. Други оперативни разходи

За 2025 г. другите оперативни разходи в размер на 65 хил. лв. са за местни данъци и такси (за 2024 г. – 51 хил. лв.).

15. Приходи/ (разходи) за лихви

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за лихви по търговски кредити	(36)	(36)
Разходи за лихви по банкови кредити	(16)	(45)
Други разходи за лихви	(1)	(2)
Общо	**(53)**	**(83)**

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

16. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата

Към 31 декември 2025 г. изравняването на приходите/(разходите) за данъци върху печалбата е извършено по следния начин:

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Печалба/(загуба) преди облагане с данъци	568	560
Данък по приложимата данъчна ставка	(57)	(56)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	**(57)**	**(56)**

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

	Годината, завършваща на 31.12.2025 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2024 хил. лв.
Разходи за текущи данъци	(59)	(54)
Ефект от временни данъчни разлики	2	(2)
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	**(57)**	**(56)**

17. Справедливи стойности на финансовите 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 случай 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 амортизуема 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. При дългосрочните предоставени заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност е чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база на усреднени пазарни лихвени проценти към края на отчетния период.

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 финансовите отчети.

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

18. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

През 2025 г. дружеството е осъществило сделки с дружеството майка – Планекс Концепт – ЕООД и с други свързани лица под общ контрол. Към 31 декември 2025 г. сделките и неуредените разчети със свързани лица, са както следва:

Наименование	Вид сделка	Оборот	Неуреден разчет	
		хил. лв.	Вземане хил. лв.	Задължение хил. лв.
Планекс Хотелс – ООД	Получени услуги	1,360	340	-
Планекс Инвест – ООД	Предоставени услуги	24	29	-
Планекс Инвест – ООД	Получени услуги	21	-	15
Планекс Инвест – ООД	Платени аванси	2	-	-
Планекс Концепт – ЕООД	Получени заеми и лихви	-	-	743
Планекс Концепт – ЕООД	Покупка на дялове	-	-	340
Планекс Проджект Мениджмънт – ООД	Получени строителни услуги и гаранции	272	-	38
Планекс Проджект Мениджмънт – ООД	Предоставени аванси	156	29	-
Физически лица	Получен заем и начислени лихви	15	-	559
Общо			**398**	**1,695**

Неуредените вземания в размер на 398 хил. лв. имат текущ характер. Неуредени задължения в размер на 1,695 хил. лв. също имат текущ характер. Условията по сделките със свързани лица не се различават от пазарните.

Управител:
Пламен Андреев

Съставител:
Жени Белчева

6 март 2026 г.
Варна

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРЕЗ 2025 г.

Планекс Естейт (дружеството) е дружество с ограничена отговорност, регистрирано и установено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 202046436. Седалището на дружеството е в град Варна, ул. „Любен Каравелов“ № 55.

Предметът на дейност на дружеството е отдаване под наем на собствени имоти. Дружеството не е разкривало клонове.

Към 31 декември 2025 г. регистрираният капитал на дружеството в размер на 8,270 хил. лв. е разпределен в 827,041 дяла, всеки от които с номинална стойност от 10 лв. Съдружници в дружеството са Планекс Концепт – ЕООД с 99.95 % и едно физическо лице с 0.05 % от капитала.

Основните финансови показатели за дейността на дружеството през 2025 г. са следните:

Показатели	2025 г. хил. лв.	2024 г. хил. лв.	Изменение в сума	Изменение в процент
Общо приходи от дейността	1,431	1,278	153	111.97
Общо разходи за дейността	1,112	641	471	173.48
Капитализирани разходи	303	4	299	-
Нетна печалба/(загуба)	511	504	7	101.39
Текущи активи	713	737	(24)	96.74
Текущи задължения	1,775	1,150	625	154.35
Нетни оборотни активи	(1,062)	(413)	(649)	257.00
Нетни активи	9,709	9,198	511	105.56

Ръководството планира в бъдеще да продължи да развива основния предмет на дейност на дружеството. През 2025 г. дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойна дейност. 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.

Управител:
Пламен Андреев

6 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 на
Планекс Естейт – ООД
Варна

ДОКЛАД ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Одиторско мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **Планекс Естейт – ООД** (дружеството), който включва счетоводния баланс към 31 декември 2025 г., отчета за приходите и разходите, отчета за 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. 18.

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 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 и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовите отчети в България. Също така 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, направено в точка 2.4. Действащо предприятие от пояснителното приложение към годишния финансов отчет: *„Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на база на основното счетоводно предположение за действащо предприятие. Към 31 декември 2025 г. текущите пасиви на дружеството превишават неговите текущи активи с 1,062 хил. лв. Това състояние на нетните текущи активи може да бъде причина за влошаване на финансовото състояние и на ликвидността на дружеството през следващата отчетна година. Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране чрез парични потоци от продажби и от финансова помощ от страна на дружеството майка ще са адекватни за*

ликвидните нужди през следващата 2026 г. В това отношение ръководството на дружеството майка е дало писмено уверение за необходимата финансова подкрепа, в случай че това се наложи, за да може дружеството да посреща всички свои текущи задължения. Поради това настоящият финансов отчет е изготвен на основата на счетоводното предположение 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 на стр. 19.

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 не 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 съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на 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

6 март 2026 г.
Варна