

**„ПЛАНЕКС” ООД**

**Годишен финансов отчет,  
годишен доклад за дейността**

**и**

**одиторски доклад**

**31 декември 2008 г.**

**В а р н а**

**Отчет за приходите и разходите**  
**За периода 01.01.2008 г. – 31.12.2008 г.**

<i>В хиляди лева</i>	<i>Приложение</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Приходи от продажби	3	135,597	101,135
Други приходи от дейността	4	520	574
Промени в запасите от готова продукция и незавършено производство	5	18,632	6,585
Строителство по стопански начин, капитализирано от дружеството	6	4,055	2,085
Отчетна стойност на продадени материали		(209)	(350)
Разходи за суровини и материали	7	(71,544)	(43,543)
Разходи за външни услуги	8	(64,318)	(41,639)
Разходи за персонала	9	(5,872)	(4,715)
Разходи за амортизация		(2,927)	(1,976)
Разходи за обезценка	10	(77)	(166)
Други оперативни разходи	11	(426)	(349)
Финансови приходи/(разходи)	12	(1,406)	(816)
Печалба от продажба на нетекущи активи	13	335	422
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>		<b>12,360</b>	<b>17,247</b>
<b>Разходи за данък върху печалбата</b>	14	<b>(1,236)</b>	<b>(1,727)</b>
<b>Нетна печалба за разпределение</b>		<b>11,124</b>	<b>15,520</b>

Отчетът за приходите и разходите следва да се разглежда заедно с пояснителните приложения към него, съставляващи неразделна част от финансовия отчет, представени от стр. 6 до стр. 29.

Управител

Христо Димитров



Главен счетоводител

Цветан Георгиев

Заверил съгласно доклад

„Свраков и Милев” – ООД



**Счетоводен баланс**  
Към 31 декември 2008 г.

<i>В хиляди лева</i>	<i>Приложение</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Дълготрайни материални активи	15	37,507	33,587
Дългосрочни вземания	16	5,778	1,111
Дълготрайни нематериални активи	17	97	107
Дългосрочни инвестиции	18	4	2
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>43,386</b>	<b>34,807</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	19	6,806	3,969
Търговски и други вземания	20	49,841	31,074
Парични средства	21	1,330	12,084
<b>Общо текущи активи</b>		<b>57,977</b>	<b>47,127</b>
<b>Общо активи</b>		<b>101,363</b>	<b>81,934</b>
<b>Капитал и пасиви</b>			
<b>Капитал</b>			
Дялов капитал	22	5	5
Резерви	23	43,216	28,824
Нетна печалба за разпределение		11,124	15,520
<b>Общо капитал</b>		<b>54,345</b>	<b>44,349</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни банкови заеми	24	6,277	2,668
Отсрочени данъчни пасиви	25	1,351	1,378
Дългосрочни задължения по лизингови договори	26	3,957	3,815
Дългосрочни задължения към персонала	27	50	26
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>11,635</b>	<b>7,887</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текущи задължения по заеми	24	6,433	8,194
Търговски и други задължения	28	28,950	21,504
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>35,383</b>	<b>29,698</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>47,018</b>	<b>37,585</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>		<b>101,363</b>	<b>81,934</b>

Счетоводният баланс следва да се разглежда заедно с пояснителните приложения към него, съставляващи неразделна част от финансовия отчет, представени от стр. 6 до стр. 29.

Управител

Христо Димитров



Заверил съгласно доклад

„Свраков и Милев” – ООД

Главен счетоводител

Цветан Георгиев



**Отчет за промените в капитала**  
Към 31 декември 2008 г.

	Дялов капитал	Резерви от преценка	Неразпределена печалба	Печалба за периода	Общо
<i>В хиляди лева</i>					
Салдо към 1 януари 2007 г.	5	2,731	5,901	10,263	18,900
Корекции в предходни периоди	-	-	2	-	2
<b>Преизчислено салдо</b>	<b>5</b>	<b>2,731</b>	<b>5,903</b>	<b>10,263</b>	<b>18,902</b>
Печалба за периода				15,520	15,520
<b>Нетно признати приходи и разходи</b>				<b>15,520</b>	<b>15,520</b>
Прехвърляне в неразпределена печалба			10,263	(10,263)	-
Резерв от преценка на дълготрайни материални активи		11,308			11,308
Данъчен ефект върху извършена преценка		(1,131)			(1,131)
<b>Нетен доход признат директно в капитала</b>		<b>10,177</b>	<b>10,263</b>	<b>(10,263)</b>	<b>10,177</b>
Разпределение на дивиденди			(250)		(250)
<b>Салдо към 31 декември 2007 г. за пренасяне</b>	<b>5</b>	<b>12,908</b>	<b>15,916</b>	<b>15,520</b>	<b>44,349</b>
Печалба за периода				11,124	11,124
<b>Нетно признати приходи и разходи</b>				<b>11,124</b>	<b>11,124</b>
Прехвърляне в неразпределена печалба			15,520	(15,520)	-
Реализиран резерв от преценка		(157)	157		-
Отписан резерв от преценка		(128)			(128)
<b>Нетен доход признат директно в капитала</b>		<b>(285)</b>	<b>15,677</b>	<b>(15,520)</b>	<b>(128)</b>
Разпределение на дивиденди			(1,000)		(1,000)
<b>Салдо към 31 декември 2008 г. за пренасяне</b>	<b>5</b>	<b>12,623</b>	<b>30,593</b>	<b>11,124</b>	<b>54,345</b>

Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с пояснителни приложения към него, съставляващи неразделна част от финансовия отчет, представени от стр. 6 до стр. 29.

Управител

Христо Димитров



Главен счетоводител

Цветан Георгиев

Заверил съгласно доклад

„Свраков и Милев” – ООД



**Отчет за паричните потоци**  
**За периода 01.01.2008 г. – 31.12.2008 г.**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	144,854	111,278
Плащания на доставчици и персонал	(141,880)	(103,650)
Платени данъци	(2,102)	(2,381)
Плащания за банкови такси и комисионни	(145)	(176)
Други плащания за оперативна дейност	(315)	(135)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>412</b>	<b>4,936</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Постъпления от продажби на дълготрайни материални активи	792	621
Постъпления/(плащания) от/за инвестиции	(2)	4
Постъпления от възстановени заеми и лихви	225	470
Предоставени заеми	(9,177)	(118)
Покупка на дълготрайни материални активи	(1,501)	(2,493)
<b>Нетни парични средства, от инвестиционна дейност</b>	<b>(9,663)</b>	<b>(1,516)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получени заеми	19,184	14,594
Погасени заеми	(17,364)	(13,067)
Изплатени лихви по заеми	(966)	(551)
Изплатени задължения по финансов лизинг	(1,400)	(1,150)
Изплатени дивиденди	(950)	(232)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>(1,496)</b>	<b>(406)</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на паричните средства</b>	<b>(10,747)</b>	<b>3,014</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>12,084</b>	<b>9,084</b>
<b>Нетни ефекти от промяна във валутни курсове</b>	<b>(7)</b>	<b>(14)</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>1,330</b>	<b>12,084</b>

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с пояснителните приложения към него, съставляващи неразделна част от финансовия отчет, представени от стр. 6 до стр. 29.

Управител

Христо Димитров



Заверил съгласно доклад

„Свраков и Милев” – ООД

Главен счетоводител

Цветан Георгиев



## **Пояснителни приложения към годишния финансов отчет Към 31 декември 2008 г.**

### **1. Обща корпоративна информация**

Планекс ООД (дружеството) е дружество с ограничена отговорност, регистрирано в град Варна, Република България през 1993 година, със седалище и адрес на управление: град Варна, улица „Любен Каравелов”, № 55. Предметът на дейност на дружеството е свързан със строителство на жилищни и промишлени сгради, ремонт и текуща поддръжка на сгради, производство на строителни полуфабрикати. Дружеството се управлява и се представлява от своя управител.

Настоящият годишен финансов отчет е одобрен за издаване от ръководството на дружеството на 30 март 2009 г.

### **2. Резюме на приложимата счетоводна политика**

#### **2.1. База за изготвяне на финансовия отчет**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз (МСС). Към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Ръководството на дружеството е направило преглед на новоприетите и на промените в съществуващите счетоводни стандарти, които предстои да влязат в сила от следващата отчетна година и е в процес на преценка относно евентуално необходимите промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

Настоящият финансов отчет на дружеството е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви по тяхната справедлива стойност, както това е посочено на съответните места. Всички данни за 2007 и 2008 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено друго.

#### **2.2. Сравнителни данни**

Счетоводните политики, изложени по-долу са прилагани последователно за всички периоди, представени в настоящия финансов отчет. При необходимост някои от перата в баланса, в отчета за приходите и разходите и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2007 година, които са сравнителни данни, в настоящия отчет са преизчислени и рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2008 година.

## Пояснителни приложения към годишния финансов отчет Към 31 декември 2008 г. (продължение)

### 2.3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на МСС изисква от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки 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.

### 2.4. Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовия отчет на дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която дружеството извършва дейността си (функционална валута). Функционалната валута на дружеството е българският лев, който е с фиксиран курс към еврото от 1 януари 1999 г. по силата на въведения валутен борд в България.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат в лева по централния валутен курс на Българска Народна Банка, валиден за деня на операцията. Всички парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са преизчислени в лева по заключителния курс на БНБ към 31.12.2008 г. Най-значимите валутни курсове за дейността на дружеството към 31.12.2008 г. са както следва:

Чуждестранна валута	31. 12. 2008 г.	31. 12. 2007 г.
1 евро (фиксиран курс)	1.95583	1.95583
1 долар на САЩ	1.38731	1.33122

Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията, се отнасят в отчета за приходите и разходите. Непаричните активи и пасиви, оценени по историческа стойност в чуждестранна валута, се оценяват по централния валутен курс в деня на сделката. Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, отчитани по справедлива стойност, се преоценяват в лева по централния курс за деня, в който са изчислени съответните стойности. Валутата на представянето във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

### 2.5. Оценка и управление на риска

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.

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**2.5.1. Валутен риск**

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева и в евро. Заемите, получени и изплащани в евро не излагат дружеството на валутен риск на паричния поток.

**2.5.2. Лихвен риск**

Финансовите пасиви, които излагат дружеството на лихвен риск са получените инвестиционни и оборотни банкови заеми. Банковите кредити са обезпечени с ипотека на недвижими имоти и годишната лихва по тях е едномесечен EURIBOR с надбавка 1.75 пункта – за единия от инвестиционните и за краткосрочния кредит за оборотни средства в евро, предоставени чрез дружеството – майка „Планекс холдинг” от едната от обслужващите банки и Софибор с надбавка от 2.5 пункта – за другия инвестиционен кредит, предоставен директно от друга обслужваща банка. Към датата на изготвяне на този финансов отчет, ръководството е предоговорило лихвените проценти по ползваните чрез „Планекс холдинг” кредити, в резултат от променената икономическа обстановка през отчетната година. Предоговарянето е осъществено на базата на лихвен процент, дефиниран като стойността на банковия ресурс и определен индивидуално от финансиращата банка. Ръководството на дружеството има основания да счита, че след извършеното предоговаряне, не са налице допълнителни финансови рискове по отношение на дейността, в резултат на използваните банкови кредити.

**2.5.3. Ценови риск**

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

**2.5.4. Кредитен риск**

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания от продажби и предоставени заеми. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че контрагентите не изплатят своите задължения. Политиката на ръководството за минимизиране на този риск е насочена към осъществяване на продажби на услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и получаване на адекватни обезпечения.

**2.5.5. Ликвиден риск**

Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Това се постига посредством системата за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се координират от гледна точка на срочност и размери.

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**2.6. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс**

**2.6.1. Дълготрайни материални активи**

**(а) Собствени дълготрайни активи**

Земите и сградите са представени по тяхната справедлива стойност, определена от независими оценители към 31 декември 2007 г. Разликата между балансовите стойности на посочените класове активи към същата дата и стойностите, определени при оценката, са представени в настоящия финансов отчет като увеличение на резерва от преоценка. При отписване на преоценените активи натрупаният за тях преоценъчен резерв се прехвърля в неразпределената печалба, нетно от отсрочения данъчен пасив, който възниква от извършената преоценка.

Всички други дълготрайни материални активи са представени по историческа цена, намалена с начислената амортизация и евентуална обезценка. Цената на придобиване включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива. Към нея се включват и разходите за демонтаж, преместване и възстановяване, за които дружеството поема задължение като следствие от придобиването и използването на съответния актив.

Ежегодно, към датата на баланса, 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 му стойност и я коригира до възстановимата, ако я превишава. Разходите за обезценка се начисляват в отчета за приходите и разходите, след като бъде отписан съответстващия преоценъчен резерв за тези активи, които се отчитат по справедлива стойност към датата на баланса.

Дружеството е приело да капитализира извършените разходи за придобиване на активи, когато тези разходи превишават 500 лева. Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на даден актив над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в неговата стойност. Всички други разходи за поддръжка и текущ ремонт се признават в отчета за приходите и разходите в периода, през който са извършени.

Разходите по заеми за изграждане по стопански начин или за придобиване отвън на имоти, машини и съоръжения се отчитат като текущи разходи през периода, за който се отнасят. Имоти, които се изграждат за бъдещо използване като инвестиционни имоти, се отчитат като активи в процес на изграждане и се представят по себестойност до завършване на изграждането им, когато се рекласифицират като инвестиционни имоти. Когато части от имоти, машини и съоръжения имат различна продължителност на полезен живот, то те се осчетоводяват като самостоятелни активи.

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**(б) Дълготрайни активи, наети на лизинг**

Лизингов договор, при условията на който дружеството поема до значителна степен всички рискове и ползи от собствеността, се класифицира като финансов лизинг. Дълготрайни активи, придобити при условията на финансов лизинг, се отчитат по по-ниската стойност от справедливата стойност и настоящата стойност на минималните лизингови плащания при сключване на лизинговия договор, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

**2.6.2. Дълготрайни нематериални активи**

Дълготрайните нематериални активи, придобити от дружеството, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

**2.6.3. Дългосрочни инвестиции**

Асоциирано дружество е такова, в което инвеститорът упражнява значително влияние с цел участие в процеса на вземане на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на дружеството, в което е инвестирано. Значителното влияние на инвеститора се изразява чрез притежаване между 20 % и 50 % от дяловете на асоциираното дружество, което не представлява нито дъщерно, нито съвместно предприятие за инвеститора. Инвестициите в асоциирани дружества, както и в дружества, в които инвеститорът притежава по-малко от 50 %, се отчитат по цена на придобиване, намалена с евентуалните разходи за обезценка.

**2.6.4. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти са собствени или наети по финансов лизинг земи или сгради, или части от тях, държани с цел получаване на приходи от отдаването им под наем. Инвестиционните имоти са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуалните загуби от обезценки. Когато инвестиционните имоти се прехвърлят от групата на земите и сградите, балансовата стойност на прехвърлените активи се приема за цена на придобиване към датата на представяне на активите като инвестиционни имоти.

**2.6.5. Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания са представени по номинална стойност, намалена със загубите от обезценки. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31.12.2008 г. Обезценки се признават, ако съответните вземания не се погасят от контрагентите до шест месеца след възникването им. Вземанията се отписват като несъбираеми, ако не се погасят до дванадесет месеца от момента на възникването им.

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**2.6.6. Материални запаси**

Материалните запаси са представени по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с изчислените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата. Определянето на нетната реализуема стойност зависи от предназначението на материалните запаси. Използваният метод за изписване на себестойността на материалните запаси е “първа входяща-първа изходяща” стойност. Себестойността включва направените разходи за закупуването на материалните запаси и разходите във връзка с доставянето им до сегашното им местоположение и състояние. Търговските отстъпки не се включват в покупната стойност.

**2.6.7. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и паричните еквиваленти включват неблокирани касови наличности, салда по банкови сметки и невъзстановени суми от подотчетни лица. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват по заключителния курс на БНБ към 31.12.2008 г.

**2.6.8. Банкови заеми**

Лихвоносните банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на заемите. При последваща оценка след първоначално признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за приходите и разходите за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от заемите, дължима в рамките на 12 месеца от датата на баланса се класифицира като текущи задължения, а частта дължима след 12 месеца от датата на баланса се представя като нетекущи задължения.

**2.6.9. Търговски и други задължения**

Търговските и други задължения в лева са оценени по стойността на възникването им, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31.12.2008 г. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след датата на баланса.

**2.6.10. Задължения към наети лица**

**(а) Планове за дефинирани вноски**

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

**(б) Платен годишен отпуск**

Дружеството признава 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.

## **Пояснителни приложения към годишния финансов отчет** **Към 31 декември 2008 г.** **(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. Ръководството на дружеството възлага на лицензиран актюер оценка на дължимите обезщетения към датата на баланса, въз основа на която определените суми за обезщетения за пенсиониране се включват във финансовия отчет.

### **2.6.11. Задължения по провизии**

Провизии се начисляват и представят в счетоводния баланс в случаите, когато възникне правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Досегашната добра строителна практика на дружеството и липсата на съществени претенции, свързани с отстраняването на щети, дава разумни основания на ръководството за въздържане от формиране на провизии за гаранционни задължения. В договорите за строителство се разсрочват части от дължимите за строителната услуга плащания, които стават изискуеми след определен гаранционен срок и могат да бъдат получени в пълен размер, само ако по време на гаранцията не са настъпили негативни последици за инвеститора от некачествени строителни работи.

### **2.7. Признаване на приходите**

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването 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.

#### **2.7.1. Приходи от продажба на активи и услуги**

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

#### **2.7.2. Договори за строителство**

Когато резултатът от договор за строителство може да бъде надеждно определен, приходите и разходите по договора се признават в отчета за приходите и разходите на етапа на завършеност на договора. Етапът на завършеност се определя чрез оценка на извършената работа. Всяка очаквана загуба по договора се признава веднага в отчета за приходите и разходите. В случаите, в които не е възможно да се направи надеждна оценка на резултата от даден договор, приходите се признават до размера на разходите, за които е сигурно, че ще бъдат възстановени.

## Пояснителни приложения към годишния финансов отчет

Към 31 декември 2008 г.

(продължение)

### 2.7.3. Приходи от наеми

Приходите от наеми на инвестиционни имоти се признават в отчета за приходите и разходите на линейна база за срока на договора за наем.

### 2.7.4. 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 признават в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми, се изчисляват и признават в отчета за приходите и разходите по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за приходите и разходите нетно.

### 2.8. Признаване на разходите

Разходите за дейността и приходите от продажбите са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на разходите и приходите 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.

#### 2.8.1. Разходи за обезценки

Загубите от обезценки се признават винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава възстановимата му стойност. Загубите от обезценки се признават в отчета за приходите и разходите за периода на възникването. Загуби от обезценки се възстановяват, ако се установи, че е имало промяна в преценките, използвани за да се определи възстановимата стойност. Възстановяването се извършва само до степента, до която балансовата стойност не надвишава преносната стойност, която би била определена, в случай че не са признати загуби от обезценки. За активите, отчитани по модела на преоценената стойност по МСС 16, загубите от обезценки се признават съгласно изискванията на този модел.

#### 2.8.2. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизацията се начислява в отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на отделните части от имотите, машините и съоръженията. Земята и активите в процес на изграждане не се амортизират. Предполагаемият полезен живот в години на използване по групи активи е както следва:

Групи дълготрайни активи	2008	2007
Сгради	50	50
Машини и оборудване	3 - 4	3 - 4
Строителни машини и оборудване	6 - 8	6 - 8
Транспортни средства	4	4
Стопански инвентар	6 - 7	6 - 7

## **Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**

**Към 31 декември 2008 г.**

**(продължение)**

### **2.8.2. Амортизация на дълготрайните активи (продължение)**

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и, ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на финансовия отчет. В края на всеки отчетен период се преразглежда и надеждността на прилагания метод на амортизация. При освобождаване от актив от перото „Дълготрайни материални активи”, резултатът се представя в отчета за приходите и разходите като нетна печалба или загуба от освобождаването.

### **2.8.3. Разходи по договори за оперативен лизинг**

Разходите се начисляват в отчета за приходите и разходите на базата на линейния метод за срока на лизинговия договор.

### **2.8.4. Разходи по договори за финансов лизинг**

Минималните лизингови разходи се разпределят между финансовия разход и намалението на неизплатените задължения. Финансовият разход се разпределя за всеки период на лизинга, за да се получи фиксиран лихвен процент върху остатъка от задължението.

## **2.9. Данък върху печалбата**

Съгласно българското данъчно законодателство за 2008 г. дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2007 г. той е бил на същото равнище. За 2009 г. данъчната ставка се запазва на 10 %.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Отсрочените данъчни активи и пасиви се признават в отчета за приходите и разходите или в капитала според това, къде е възникнал техният ефект. 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 задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

## **2.10. Свързани лица**

За целта на изготвянето на настоящият финансов отчет дружеството-майка, дружества под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях се третираат като свързани лица.

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**3. Приходи от продажби**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Приходи от продажби по договори за строителство	113,118	87,754
Приходи от продажби на арматура, бетонови изделия и бетонова продукция	20,360	11,594
Приходи от продажби на услуги	2,119	1,787
<b>Общо</b>	<b>135,597</b>	<b>101,135</b>

**4. Други приходи от дейността**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Приходи от наеми	221	138
Приходи от отписани задължения	152	121
Приходи от продажби на материали	122	290
Приходи от прехвърляне на права по лизингови договори	14	-
Приходи от застрахователни обезщетения	11	-
Приходи от неустойки	-	14
Приходи от излишъци на активи	-	9
Приходи от правителствени дарения	-	2
<b>Общо</b>	<b>520</b>	<b>574</b>

**5. Промени в запасите от готова продукция и незавършено производство**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Увеличение/(намаление) на незавършеното производство	-	(422)
Вложена собствена продукция в строителни обекти	19,122	8,895
Увеличение/(намаление) на запасите от готова продукция	(490)	(1,888)
<b>Общо</b>	<b>18,632</b>	<b>6,585</b>

Вложената собствена продукция в строителни обекти изразява стойността на разходите за производство на арматурни заготовки и бетонови смеси, които след извършването им не се възстановяват чрез продажби на външни за клиенти, а се влагат в собствени обекти на дружеството, предназначени за продажба.

**6. Строителство по стопански начин, капитализирано от дружеството**

Разходите, които дружеството начислява по ремонти, подобрения и развитие на сгради за собствени нужди и на инвестиционни имоти се капитализират в счетоводния баланс като разходи за придобиване на дълготрайни материални активи и се прехвърлят в съответната група от тези активи след окончателното завършване на работата по тях.

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**7. Разходи за суровини и материали**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Разходи за строителни материали	70,404	42,849
Разходи за гориво	679	413
Разходи за електроенергия	210	128
Разходи за резервни части	151	92
Разходи за канцеларски материали	53	32
Разходи за вода	47	29
<b>Общо</b>	<b>71,544</b>	<b>43,543</b>

**8. Разходи за външни услуги**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Разходи за услуги по договори за строителство	61,534	39,838
Разходи за нает транспорт	2,305	1,492
Разходи за ремонт и поддържане на автомобили	220	142
Разходи за телефонни услуги	101	65
Разходи за реклама	79	51
Разходи за данъци и такси	32	21
Разходи за застраховки	25	16
Разходи за консултантски и одиторски услуги	22	14
<b>Общо</b>	<b>64,318</b>	<b>41,639</b>

Възнагражденията за одиторски услуги за 2008 г. и за 2007 г. възлизат на 11 хил. лв.

**9. Разходи за персонала**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Разходи за заплати	4,674	3,703
Разходи за задължително социално осигуряване	1,001	887
Начисления за неизползвани компенсиреми отпуски	166	118
Начисления за доходи при пенсиониране	31	7
<b>Общо</b>	<b>5,872</b>	<b>4,715</b>

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**10. Разходи за обезценка**

Начислените разходи за обезценка се отнасят до вземания от клиенти по предоставени строителни услуги (вж. 20). Движението им през годината е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Обезценка в началото на периода	166	-
Начислена обезценка на вземания	77	166
Ефект от отписване на обезценени вземания	(144)	-
<b>Общо</b>	<b>99</b>	<b>166</b>

**11. Други оперативни разходи**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Такси	206	50
Дарения	45	76
Разходи за командировки	40	26
Платени данъци върху разходите	33	17
Разходи за нощувки	32	114
Разходи за брак	3	2
Членски внос в професионални организации	-	30
Други	67	34
<b>Общо</b>	<b>426</b>	<b>349</b>

**12. Финансови приходи/(разходи)**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Приходи от лихви	110	106
Разходи за лихви	(1,216)	(725)
Разходи за банкови такси и комисионни	(293)	(183)
Загуба от промяна на валутните курсове	(7)	(14)
<b>Общо</b>	<b>(1,406)</b>	<b>(816)</b>

**13. Печалба от продажба на нетекущи активи**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Печалба от продажби на земи	306	-
Печалба от продажби на автомобили	48	24
Печалба/(загуба) от продажби на части от сгради	(25)	282
Печалба от продажби на строителни машини	6	116
<b>Общо</b>	<b>335</b>	<b>422</b>

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**14. Разходи за данък върху печалбата**

Към 31 декември 2008 г. изравняването на разхода за данък върху печалбата е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Счетоводна печалба преди облагане с данъци	12,360	17,247
Данък по приложимата данъчна ставка	(1,236)	(1,724)
Данъчен ефект от постоянни данъчни разлики	-	(3)
<b>Разходи за данък върху печалбата</b>	<b>(1,236)</b>	<b>(1,727)</b>

Към 31 декември 2008 г. компонентите на разходите за данъка върху печалбата са следните:

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Текущи разходи за данъци върху печалбата	(1,263)	(1,743)
Възникнали отсрочени данъчни активи от компенсируеми отпуски	16	28
Обратно проявление на отсрочени данъчни активи от компенсируеми отпуски	(11)	(10)
Възникнали отсрочени данъчни активи от обезценки на вземания	7	-
Обратно проявление на отсрочени данъчни активи по отписани вземания	(32)	(8)
Обратно проявление на отсрочени данъчни пасиви от амортизация	44	5
Възникнали отсрочени данъчни активи от обезщетения за пенсиониране	3	1
Обратно проявление на отсрочени данъчни активи от обезщетения за пенсиониране	(1)	-
Възникнали отсрочени данъчни активи от задължения с изтекла давност	1	-
<b>Разходи за данък върху печалбата</b>	<b>(1,236)</b>	<b>(1,727)</b>

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**15. Дълготрайни материални активи**

<i>В хиляди лева</i>	<b>Земя и сгради</b>	<b>Съоръжения и оборудване</b>	<b>Стопански инвентар</b>	<b>Активи ви в процес на изграждане</b>	<b>Общо</b>
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 1.01.2007 г.	10,578	6,446	508	1,745	19,277
Придобити през периода	341	7,387	111	2,085	9,924
Прехвърлени от група в група	212	1,318	-	(1,530)	-
Рекласифицирани активи	(10)	10	-	-	-
Прехвърлени в нематериални активи	(47)	-	-	-	(47)
Отписани за периода	(1,324)	(458)	-	(267)	(2,049)
Извършена преоценка	10,731	-	-	-	10,731
<b>Салдо към 31. 12. 2007 г.</b>	<b>20,481</b>	<b>14,703</b>	<b>619</b>	<b>2,033</b>	<b>37,836</b>
Салдо към 1. 01. 2008 г.	20,481	14,703	619	2,033	37,836
Придобити през периода	129	3,418	44	4,055	7,646
Прехвърлени от група в група	411	224	-	(635)	-
Отписани за периода	(482)	(1,258)	-	-	(1,740)
Отписване на резерв от преоценка	(128)	-	-	-	(128)
<b>Салдо към 31. 12. 2008 г.</b>	<b>20,411</b>	<b>17,087</b>	<b>663</b>	<b>5,453</b>	<b>43,614</b>
<b>Натрупана амортизация</b>					
Салдо към 1. 01. 2007 г.	773	2,710	88	-	3,571
Амортизация за периода	163	1,719	81	-	1,963
Амортизация на отписаните	(351)	(358)	-	-	(709)
Намаление на амортизацията за сметка на резерв от преоценки	(576)	-	-	-	(576)
<b>Салдо към 31. 12. 2007 г.</b>	<b>9</b>	<b>4,071</b>	<b>169</b>	<b>-</b>	<b>4,249</b>
Салдо към 1. 01. 2008 г.	9	4,071	169	-	4,249
Амортизация за периода	365	2,444	101	-	2,910
Амортизация на отписаните	(4)	(1,048)	-	-	(1,052)
<b>Салдо към 31. 12. 2008 г.</b>	<b>370</b>	<b>5,467</b>	<b>270</b>	<b>-</b>	<b>6,107</b>
<b>Балансова стойност</b>					
<b>Към 1 януари 2007 г.</b>	<b>9,805</b>	<b>3,736</b>	<b>420</b>	<b>1,745</b>	<b>15,706</b>
<b>Към 1 януари 2008 г.</b>	<b>20,472</b>	<b>10,632</b>	<b>450</b>	<b>2,033</b>	<b>33,587</b>
<b>Към 31 декември 2008 г.</b>	<b>20,041</b>	<b>11,620</b>	<b>393</b>	<b>5,453</b>	<b>37,507</b>

Към 31 декември 2008 г. дълготрайни материални активи с балансова стойност 20,943 хил. лв. са предмет на регистрирани ипотекы за обезпечение на получени банкови заеми. Активите, представени като такива в процес на изграждане, представляват капитализирана работа по ремонти, подобрения и развитие на сгради за собствени нужди.

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**15. Дълготрайни материални активи (продължение)**

Обособени части от една търговска сграда на дружеството са отдадени по експлоатационен наем договор на трети страни. Ръководството счита, че не са налице достатъчно основания за да класифицира тези обособени части като инвестиционни имоти.

**16. Дългосрочни вземания**

Дружеството е предоставило кредит на друго търговско дружество под общ контрол за закупуване на поземлен имот от 3,099 квадратни метра с цел последващо строителство. Към 31 декември 2008 г. и 2007 г. отпуснатият кредит е на стойност 1,111 хил. лв. и не е обезпечен от получателя му. Кредитът е отпуснат с годишен лихвен процент в размер 6 на сто и е с краен срок на погасяване 31.07.2010 г.

Дружеството е предоставило кредит на друго търговско дружество с цел изпълнение на инвестиционна програма от страна на получателя. Към 31 декември 2008 г. отпуснатият кредит е на обща стойност 7,000 хил. лв. и е обезпечен със запис на заповед. Кредитът е отпуснат с годишен лихвен процент в размер 6 на сто и е с краен срок на погасяване 30.11.2011 г. Частта от него, която подлежи на възстановяване след 31.12.2009 г. в размер 4,667 хил. лв. е представена като дългосрочни вземания.

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**17. Дълготрайни нематериални активи**

<i>В хиляди лева</i>	Права на собственост	Програмни продукти	Общо
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1. 01. 2007 г.	-	14	14
Придобити през периода	18	45	63
Прехвърлени от дълготрайни материални активи	47	-	47
<b>Салдо към 31. 12. 2007 г.</b>	<b>65</b>	<b>59</b>	<b>124</b>
Салдо към 1. 01. 2008 г.	65	59	124
Придобити през периода	7	1	8
Отписани през периода	-	(2)	(2)
<b>Салдо към 31. 12. 2008 г.</b>	<b>72</b>	<b>58</b>	<b>130</b>
<b>Амортизация</b>			
Салдо към 1. 01. 2007 г.	-	3	3
Амортизация за периода	7	7	14
<b>Салдо към 31. 12. 2007 г.</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>17</b>
Салдо към 1. 01. 2008 г.	7	10	17
Амортизация за периода	9	8	17
Амортизация на отписаните	-	(1)	(1)
<b>Салдо към 31. 12. 2008 г.</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>33</b>
<b>Балансова стойност</b>			
<b>Към 1 януари 2007 г.</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Към 1 януари 2008 г.</b>	<b>58</b>	<b>49</b>	<b>107</b>
<b>Към 31 декември 2008 г.</b>	<b>56</b>	<b>41</b>	<b>97</b>

**18. Дългосрочни инвестиции**

<i>В хиляди лева</i>	2008	2007
„Пи енд Би груп” ООД	2	2
„Консорциум ПБЕС” ООД	2	-
<b>Общо</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

Дружеството притежава 50 % от капитала на „Пи енд Би груп” – ООД и 33,33 % от капитала на „Консорциум ПБЕС” - ООД, които е придобило през 2008 г. Съобразно размерите на тези дялови участия, са налице основания и двете дружества да се третираат като асоциирани. Ръководството счита, че резултатите им са несъществени по отношение на отчитане на дела на дружеството в тях.

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**19. Материални запаси**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Основни материали и консумативи	5,787	2,448
Готова продукция	946	1,426
Стоки	73	86
Бетонова продукция	-	9
<b>Общо</b>	<b>6,806</b>	<b>3,969</b>

Готовата продукция на дружеството се състои от завършени апартаменти и паркови места. Част от готовата продукция с отчетна стойност за 173 хил. лв. е ипотekiрана за обезпечаване на задължения на дружеството по банкови кредити.

**20. Търговски и други вземания**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Вземания от клиенти	31,069	17,139
Начислена обезценка	(99)	(23)
Вземания от клиенти, нетно	30,970	17,116
Гаранционни вземания по договори за строителство	8,366	4,277
Начислена обезценка	-	(143)
Гаранционни вземания по договори за строителство, нетно	8,366	4,134
Вземания от доставчици по аванси	5,897	9,585
Вземания от предоставени заеми	4,333	-
Вземания за лихви	260	191
Вземания по от бюджета за данъци	15	48
<b>Общо</b>	<b>49,841</b>	<b>31,074</b>

Като вземания по предоставени заеми са представени:

- частта от дългосрочен кредит, предоставен на търговско дружество, която предстои да бъде възстановена до 31.12.2009 г., в размер на 2,333 хил. лв. (виж т. 16);

- пълният размер на краткосрочен кредит, предоставен на друго търговско дружество за удовлетворяване необходимост от оборотни средства. Към 31 декември 2008 г. отпуснатият кредит е на стойност 2,000 хил. лв. и е обезпечен със запис на заповед. Кредитът е с годишен лихвен процент в размер 6 на сто и е с краен срок на погасяване 31.01.2009 г.

**21. Парични средства**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Парични средства в лева	1,121	11,867
Парични средства в чуждестранна валута	209	217
<b>Общо</b>	<b>1,330</b>	<b>12,084</b>

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**22. Дялов капитал**

Към 31 декември 2008 г. и към 31 декември 2007 г. регистрираният капитал на дружеството се състои от 50 дяла, всеки от които с номинална стойност от 100 лв. и е на обща стойност от 5 хил. лв.

Собствеността на дружеството е разпределена както следва:

<i>В брой дялове</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Планекс Холдинг – ООД	18	18
Пламен Андреев	17	17
Христо Димитров	15	15
<b>Общо</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Съдружникът Планекс Холдинг – ООД е собственост на другите двама съдружници в дружеството – Пламен Андреев, притежаващ 50.20 % и Христо Димитров, притежаващ 49.80 % от неговия капитал.

**23. Резерви**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Резерв от преценка	12,623	12,908
Неразпределена печалба	30,593	15,916
<b>Общо</b>	<b>43,216</b>	<b>28,824</b>

Съгласно българското търговско законодателство дружеството може да използва неразпределената печалба за капитализиране като резерви на дружеството и за разпределение на дивиденди между съдружниците. Решенията се вземат от Общото събрание на съдружниците.

Към 31 декември 2008 г. движението по преоценъчния резерв е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Салдо в началото на периода	12,908	2,731
Намаление на резерва при продажби на активи	(128)	-
Резерв, прехвърлен в неразпределени печалби	(157)	-
Увеличение от преценка на земи и сгради	-	11,308
Данъчен ефект от извършената преценка	-	(1,131)
<b>Общо</b>	<b>12,623</b>	<b>12,908</b>

## Пояснителни приложения към годишния финансов отчет

Към 31 декември 2008 г.

(продължение)

## 24. Дългосрочни банкови заеми и текущи задължения по заеми

В хиляди лева

	2008			2007				
	Размер	Лихвен процент	Падеж	Обезпечение	Размер	Лихвен процент	Падеж	Обезпечение
Банков заем за изграждане на хотел „Романс”	1,223	Юрибор + 1,75 пункта	29.09.2012 г.	Недвижимо имущество	1,659	Юрибор + 1,75 пункта	29.09.2012 г.	Недвижимо имущество
Банков заем за изграждане на комплекс „Каварна Сити Център”	5,054	Софибор + 2,5 пункта	30.07.2017 г.	Недвижимо имущество	1,009	Софибор + 2,5 пункта	10.07.2009 г.	Недвижимо имущество
<b>Общо</b>	<b>6,277</b>				<b>2,668</b>			
<b>Краткосрочни банкови заеми и текуща част от дългосрочните заеми</b>								
Краткосрочен банков заем за оборотни средства	-	-	-	-	1,122	Софибор + 2,5 пункта	30.03.2008 г.	Недвижимо имущество
Краткосрочен банков заем за оборотни средства	5,997	Юрибор + 1,75 пункта	25.02.2010 г.	Недвижимо имущество	4,195	Юрибор + 1,75 пункта	30.06.2008 г.	Недвижимо имущество
Краткосрочна част от банков заем за хотел „Романс”	436	Юрибор + 1,75 пункта	29.09.2012 г.	Недвижимо имущество	377	Юрибор + 1,75 пункта	29.09.2012 г.	Недвижимо имущество
Краткосрочен кредит за оборотни средства	-	-	-	-	2,500	Юрибор + 1,75 пункта	30.06.2008 г.	-
<b>Общо</b>	<b>6,433</b>				<b>8,194</b>			

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**25. Отсрочени данъчни пасиви**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Отсрочени данъчни активи по задължения към персонала	(16)	(28)
Отсрочени данъчни активи от обезценка на вземания	(10)	(19)
Отсрочени данъчни активи свързани с доходи при пенсиониране	(5)	(2)
Отсрочени данъчни активи от отписани задължения по давност	(1)	
Отсрочени данъчни пасиви от амортизация на дълготрайните активи	1,383	1,427
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>1,351</b>	<b>1,378</b>

**26. Дългосрочни задължения по лизингови договори**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Задължения по договори за финансов лизинг към „Ейч Ви Би лизинг” ООД, обезпечени с лизинговите строителни машини	670	971
Задължения по договори за финансов лизинг към „Черноморска лизингова къща” ООД, обезпечени с лизинговите автомобили	-	9
Задължения по договор за финансов лизинг към „Райфайзен Лизинг България” ООД, обезпечени с лизинговите автомобили	1,170	1,038
Задължения по договор за финансов лизинг към „Хипо Алпе Адрия Лизинг” ЕООД, обезпечени с лизинговите машини	277	174
Задължения по договор за финансов лизинг към „Хипо Алпе Адрия Аутолизинг” ЕООД, обезпечени с лизинговите транспортни средства	1,804	1,623
Задължения по договор за финансов лизинг към „Пиреос Лизинг България” ЕАД, обезпечени с лизинговите транспортни средства	36	-
<b>Общо</b>	<b>3,957</b>	<b>3,815</b>

**27. Дългосрочни задължения към персонала**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Задължения в началото на периода	26	18
Начислени задължения за периода	33	8
Изплатени задължения за периода	(9)	-
<b>Общо</b>	<b>50</b>	<b>26</b>

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**28. Търговски и други задължения**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Задължения за получени аванси по договори за строителство	15,208	13,348
Задължения към доставчици	7,102	3,634
Гаранционни задължения към доставчици по договори за строителни услуги	4,508	2,204
Задължения по договори за финансов лизинг	1,344	994
Задължения към персонала за трудови възнаграждения	519	394
Задължения за обществено осигуряване	134	104
Задължения за данък върху добавената стойност	131	-
Задължения за корпоративен данък	4	826
<b>Общо</b>	<b>28,950</b>	<b>21,504</b>

Към 31 декември 2008 г. краткосрочната част от задълженията по договори за финансов лизинг се състои от:

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Задължения по договор за финансов лизинг към „Хипо Алпе Адрия Аутолизинг” ЕООД	623	408
Задължения по договор за финансов лизинг към „Райфайзен Лизинг България” ООД	330	246
Задължения по договори за финансов лизинг към „Ейч Ви Би лизинг” ООД	300	287
Задължения по договор за финансов лизинг към „Хипо Алпе Адрия Лизинг” ЕООД	80	40
Задължения по договори за финансов лизинг на мобилни телефони към „Пиреос Лизинг България” ЕАД	10	-
Задължения по договори за финансов лизинг към „Черноморска лизингова къща” ООД	1	13
<b>Общо</b>	<b>1,344</b>	<b>994</b>

**29. Свързани лица и сделки с тях**

**29.1. Сделки с дружеството-майка Планекс холдинг ООД**

<i>В хиляди лева</i>	<b>Оборот</b>	<b>Неуреден разчет</b>	
		<b>Вземане</b>	<b>Задължение</b>
Строителни услуги	2	-	20
<b>Общо</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>20</b>

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет**  
**Към 31 декември 2008 г.**  
**(продължение)**

**29.2. Сделки с други дружества под общ контрол**

<i>В хиляди лева</i>		Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
„Консорциум ПБЕС” ДЗЗД	Възстановен кредит	43	-	-
„Консорциум ПБЕС” ООД	Извършени строителни услуги	44	-	3
„Шабластрой” ЕООД	Продажба на бетонови смеси	32	5	-
„Планекс норд” ООД	Продажба на строителни услуги и материали	2,413	1,214	2,976
„Планекс комплект” ООД	Извършени строителни услуги	18	119	477
„Планекс Алупласт” ООД	Извършени строителни услуги	45	95	248
„Планекс стил” ООД	Продажба на материали	-	-	-
„Веплан” ООД	Извършени строителни услуги	125	174	61
„Стромат” ООД	Продажба на материали	-	-	1
„Планекс Ел Зет” АД	Извършени строителни услуги	24	80	2
„Пи Ел Ейч Инвест” ООД	Извършени строителни услуги	11,389	11,829	-
„Пи Ел Ейч Инвест” ООД	Предоставен краткосрочен кредит	177	-	-
„Пи Ел Ейч Инвест” ООД	Начислени лихви по кредити	73	260	-
„Пи Ел Ейч Инвест” ООД	Предоставен дългосрочен кредит	-	1,111	-
„Планекс билд” ООД	Продажби на строителни материали	68	-	-
„Строймаркет – Вълчи дол” ООД	Продажби на строителни материали	18	-	-
<b>Общо</b>		<b>14,469</b>	<b>14,887</b>	<b>3,768</b>

Условията на сделките със свързаните лица не се различават от пазарните, които се прилагат при сделки между несвързани лица.

## Пояснителни приложения към годишния финансов отчет

Към 31 декември 2008 г.

(продължение)

### 29.3. Възнаграждения на ключов управленски персонал

*В хиляди лева*

	Начислено брутно възнаграждение	Изплатено брутно възнаграждение
Христо Димитров – управител	26	26
Пламен Андреев – работещ съдружник	6	6
<b>Всичко</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

Никой от членовете на ключовия управленски персонал не получава други доходи от дружеството, извън посочените по-горе краткосрочни доходи.

### 30. Съдебни спорове

Към 31.12.2008 г. дружеството заедно с друго търговско дружество (дружествата) имат качествата на ответници по гражданско дело от същата година на Софийски Апелативен съд, заведено от „Теодора турс” - ЕООД. Ищецът по делото е предявил обективно съединени искиове за заплащане на обезщетение за вреди в общ размер на 1,483 хил. лв., предявени частично към дружествата в размер на 350 хил. лв., представляващи необходими разноски за отстраняване на претендиращи от ищеца последици от неизпълнение на договор за строителство от 01.10.2002 г., сключен между него от една страна и дружествата от друга страна. Благоевградски Окръжен съд като предходна инстанция не е уважил исковите на „Теодора турс” – ЕООД, поради което ищецът е обжалвал решението пред по-висша съдебна инстанция. Очакването на ръководството на дружеството е, че предявените искиове ще бъдат отново изцяло отхвърлени, поради което ръководството не счита, че е необходимо начисляването на провизии за потенциални задължения. Към датата на настоящия финансов отчет делото е в процес на разглеждане.

### 31. Поети ангажименти и условни задължения

**31.1.** От една от обслужващите банки е издадена банкова гаранция на името и в полза на дружеството, служеща за обезпечаване изпълнението на договор за строителство. Размерът на тази банкова гаранция възлиза на 10,718 хил. лв. (левава равностойност на 5,480 хил. евро). Предоставената банкова гаранция е въз основа на договор за банков кредит между дружеството и обслужващата банка чрез дружеството – майка „Планекс холдинг”. Сроктът на ползване е до 30.11.2009 г.

**31.2.** Дружеството е гарант по инвестиционни и оборотни кредити, получени от мажоритарния собственик „Планекс холдинг” ООД. Кредитите са обезпечени с дълготрайни материални активи, част от които са собственост на отчитащото се дружество и са представени в т. 15 по-горе.

### 32. Събития след датата на баланса

През февруари 2008 г. дружеството е предоговорило част от условията по получените от него чрез дружеството – майка „Планекс холдинг” банкови кредити както следва:

**32.1.** Полученият от банката кредит за изграждане на хотелски комплекс „Романс Сплендид” при първоначално договорен годишен лихвен процент едномесечен юрибор, увеличен с 1.75 пункта надбавка, се променя на лихвен процент, който се образува от стойността на банковия ресурс, увеличен с 3.0 пункта надбавка. Към дата на настоящия финансов отчет стойността на годишния лихвен процент по този кредит възлиза на 9.2 %.

**Пояснителни приложения към годишния финансов отчет  
Към 31 декември 2008 г.  
(продължение)**

**32. Събития след датата на баланса (продължение)**

**32.2.** Краткосрочният банков кредит за оборотни средства, посочен в т. 24 по-горе, се променя като годишният лихвен процент в размер на едномесечен юрибор, увеличен с надбавка от 1.75 пункта се формира от стойността на банковия ресурс на обслужващата банка, увеличен с 2.3 пункта. Към датата на настоящия финансов отчет стойността му на годишна база е 8.5 %. Одобреният кредитен ресурс се намалява по размер от 7,276 хил. лв. (равностойност на 3,720 хил. евро) на 5,867 хил. лв. (равностойност на 3,000 хил. евро).

Управител:  
(Христо Димитров)



Главен счетоводител:  
(Цветан Георгиев)

30 март 2009 г.  
Варна

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

### „ПЛАНЕКС” ООД

31 декември 2008 г.

През периода на отчетната 2008 година „Планекс” ООД увеличи приходите си от дейността спрямо предходната 2007 година. Увеличението е съответно 136,117 хил. лв. към 101,709 хил. лв. Отчитайки невисоките нива на инфлация, това означава ръст на продажбите от 33.83 %. Значителният ръст се обуславя приоритетно от разгръщането се през последните две години строителство на търговско-развлекателни комплекси от типа „МОЛ”, осъществявано от дружеството по поръчка на външни инвеститори, както и на съществуващото до средата на 2008 г. високо търсене на жилищно-строителна продукция. Ръководството поддържа като главна своя цел предлагането на качествен и конкурентен продукт. Във връзка с това са постигнати значителни резултати, тъй като „Планекс” ООД понастоящем достига позиция сред петте най-големи строителни фирми в България по размер на приходите от продажби.

Най – съществени от гледна точка на приходите обекти през 2008 г. са:

- обществена сграда „МОЛ Варна” – 33,867 хил. лв.;
- обществена сграда МОЛ „Галерия Варна” – 21,781 хил. лв.;
- курортно селище „Коста Дел Кроко” – гр. Царево – 20,423 хил. лв.;
- ваканционно селище „Калиакрия Гардънс” – блокове 6, 7, 8 и 9 – гр. Каварна – 11,222 хил. лв.;
- жилищен комплекс „Вива 4” – гр. Варна – 4,064 хил. лв.;
- жилищен комплекс „Бутик Резиденс” в местността „Траката” край Варна – 3,185 хил. лв.;
- продажби на готова строителна продукция - жилища за сезонно обитаване в комплекс „Романс Сплендид” в курорта „Св. Св. Константин и Елена” – 2,823 хил. лв.

През 2008 г. „Планекс” ООД продължи да развива производството и реализацията на бетонови смеси, като въведе в експлоатация втора инсталация за производство на такива продукти към бетоновия възел в град Варна. Втората инсталация по същество има функциите на самостоятелен бетонов възел, с което притежаваните от дружеството бетонови възли стават общо три. Допълнителните инвестиции са продължение на възприетата още от 2006 г. идея да се задоволи значителното собствено потребление на бетон от обектите на дружеството, като същевременно се разшири пазарната позиция във връзка със задоволяване търсенето на бетонови смеси по северното черноморско крайбрежие. Стойността на продажбите за 2008 г. към външни потребители възлиза на 7,722 хил. лв. През 2007 г. приходите са достигали 3,831 хил. лв., което показва ръст от 101.57 % - двойно нарастване, доказващо ефективността на направените инвестиции и навременното навлизане в този пазарен сектор.

През 2008 г. продължава успешното развитие и постигането на високи резултати в производството на арматурни заготовки. Благодарение на осъществените през предходната година инвестиции в нови високотехнологични и високопроизводителни машини се достигат значително по-високи от досегашните равнища в количествата на произведена готова продукция. Общите приходи от продажби на външни клиенти за 2008 г. възлизат на 12,317 хил. лв., при стойност на същите от 6,857 хил. лв. за 2007 г. (ръст от 79.62 %). Запазва се и се развива водещата позиция, която е постигната от „Планекс” ООД в производството и продажбата на арматурни заготовки в Източна България.

Успешно се експлоатират хотелските комплекси „Сплендид” в град Варна и „Романс Сплендид” в курорта „Св. Св. Константин и Елена”, изградени като собствена инвестиция на „Планекс” ООД. Ръководството на дружеството отчита задоволителни резултати от положените усилия за предлагане на конкурентни и качествени туристически услуги чрез съчетаването на висококвалифициран управленски персонал и подходяща реклама. За 2008 г. хотелската дейност отчита приходи от 2,089 хил. лв., при 1,759 хил. лв. – за 2007 г., което показва ръст от 18.76 %. Нарастването съвпада с очакванията на ръководството за увеличение в продажбите на хотелски услуги, пред вид неговия опит в такъв тип стопанска дейност.

Непосредствено след счетоводното приключване на финансовата 2008 година (30.03.2009 г.) не са настъпили събития с неблагоприятен характер, които да предизвикат корекции или преизчисления на данните, отразени във финансовия отчет за годината.

През 2009 година ръководството предвижда да развива дейност в следните основни направления:

1) Жилищно строителство – градски и ваканционни комплекси на територията на градовете Каварна, Варна, Царево. Ще продължи дейността като изпълнител по външно възлагане от дружество „Пи Ел Ейч инвест” ООД – дъщерно на „Планекс холдинг” ООД, към чиято група принадлежи и „Планекс” ООД. Към момента на изготвяне на този доклад е в ход изпълнението на следните проекти, възложени от „Пи Ел Ейч инвест” ООД:

- „Вива 3” в град Варна с приблизителен обем СМР – 19,525 хил. лв.;
- „Вива 4” в град Варна – 15,140 хил. лв.;
- „Вила „Алегра” в град Каварна – 2,048 хил. лв.;
- „Вила Алба” в град Каварна – 2,000 хил. лв.

От същата категория (жилищно строителство), но възложени от външни за холдинга инвеститори, са обектите:

- Комплекс „Коста Дел Кроко” в град Царево – 96,314 хил. лв.;
- Комплекс „Райстрой” в курорта „Св. Св. Константин и Елена” – 5,111 хил. лв.

2) Изпълнение строителството на търговски и развлекателни комплекси, възложени от външни за „Планекс холдинг” инвеститори. Към настоящия момент е във фаза „Груб строеж” изпълнението на строителството на голям комплекс от типа „МОЛ” – „МОЛ Галерия Варна” - четвърти по ред за град Варна. При финализирането на строително-инвестиционния процес, се очаква обемът на изпълнените СМР да достигне 110,018 хил. лв.

Друг обект от подобен тип, който е в процес на изграждане към настоящия момент и представлява собствена инвестиция за „Планекс холдинг” е „Търговска и офис-сграда Омега Център” – гр.Бургас. Намира се във фаза „Груб строеж” и е възложен на „Планекс” ООД от „Пи Ел Ейч инвест” ООД. Приблизителният обем работи, който се очаква за бъде достигнат при завършването му достига 15,326 хил. лв.

Ако се сравни позицията, в която се намира дружеството в настоящия момент със същия период на миналата 2007 г., е видно че то продължава да е ангажирано с изпълнението на договори поне за две години напред. Естествено се забелязва известен спад в броя на обектите, което е логично следствие от цялостните затруднения, изпитвани от строителния бранш в условията на световна финансова криза. Дружеството мобилизира по всички разумни начини ресурсите си (преди всичко интелектуалните), за да се справи с нелекката задача да преодолее спада в търсенето на строителна продукция и услуги. Ръководството е наясно, че строително-инвестиционният процес няма да бъде прекратен, независимо от стесняването, очертано през последното тримесечие на 2008 г. и подобната перспективата за цялата 2009 (вероятно и 2010 г.). Направленията, в които

ще се работи са преди всичко запазване и подобряване на качеството, подобряване производителността на всички категории труд и възможно най-разумно извършване на разходите. Ще продължи да се оферира и търси всяка разумна възможност за сключване на нови договори. Ново направление в усилията за запазване на пазарния дял ще бъде търсенето на държавни поръчки за строителни услуги. Предприятието не е за пръв път в подобна трудна ситуация, предизвикана от процеси извън него. Затова натрупаният от края на деветдесетте години опит ще бъде успешно използван и сега.

3) Хотелска дейност – ръководството ще продължи развитието на дейността по предлагане на висококачествени хотелски услуги, използвайки двата хотела, единият от които градски, а другият курортен, но с целогодишна заетост. Към момента на изготвяне на настоящия доклад е в ход реализирането на нова инвестиция в курортния хотел – изгражда се „Турска баня“. Ще се разнообрази асортиментът на предлаганите вина и други специалитети във винарната към хотела; ще се търсят и развиват възможностите за увеличаване на приходите от конгресна и семинарна дейност – направление, в което съществуват достатъчно неизползвани възможности за развитие. Ще бъде продължено собственото менажиране на дейността, както и популяризирането на марката на хотелите.

4) Производство на бетон – изложеното по-горе в доклада нарастване на приходите от бетонова продукция дава основание на ръководството да счита, че създаването и развитието на такъв тип строително производство е уместно и икономически обосновано. Същевременно, в началото на 2009 г., вписана в цялостната икономическа криза, е налице ситуация на спад в продажбите и намаляване търсенето на бетонови смеси. По-осезателно тези процеси са видими за района на Северното Черноморие и конкретно – град Каварна. Това обуслови и взетото управленско решение за временно спиране дейността на бетоновия възел, базиран там. Работата на двете инсталации във Варна е под възможния им капацитет, но ангажирането им с подаване на готов продукт за собствените обекти в града продължава да оправдава разумността и навременността на икономическите вложения за изграждането им. Обособеното звено „Бетонопроизводство“ полага понастоящем и ще продължи усилията си в търсенето на нови клиенти и запазването на сегашните, опирайки се на високото качество, което постига и търсенето на възможности за достигане и запазване на ниски производствени разходи, благодарение на разумно договаряне на доставките на суровини и икономии от мащаба на производството.

5) Производство на арматурни заготовки – закупените нови мощности дават добри резултати, изразени в намалените разходи за производство и увеличените количества, произведени заготовки, както и нарастналите приходи от дейността. Разбира се, очертаните трудности за бетоновото производство са налице и в тази дейност, изразяващи се преди всичко в спад на продажбите към външни клиенти, които са преобладаващо по-малки строителни фирми, специализирани в жилищно и курортно строителство. Значим клиент в рамките на цялата 2009 г., както и в сегашния момент, е друго голямо строително предприятие, изграждащо пореден комплекс от типа „МОЛ“ в град Варна. Собствените обекти на дружеството ще продължат да са приоритетен потребител на арматурните заготовки, което ще гарантира високата консумация на тези продукти през следващия отчетен период.

Управител:.....  
(инж. Христо Димитров)

30.03.2009 г.  
гр. Варна