

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за 2017г.

(Хил.лв)

Показатели	Записан капитал	Резерви	Финансов резултат от минали години	Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
		Други резерви	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5
Салдо в началото на отчетния период	7800	196	(168)	(325)	7503
Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.:	300	-	-	-	300
- увеличение	300	-	-	-	300
Финансов резултат от текущия период	-	-	-	603	603
Разпределение на печалба	-	-	(325)	325	-
Салдо към края на отчетния период	8 100	196	(493)	603	8406
Собствен капитал към края на отчетния период	8100	196	(493)	603	8406

Дата : 10 май 2018г.

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Добрин Стоянов Байрактаров

Гл.счетоводител:

Мария Христова Христова -Андреева



Съгласно одиторски доклад:

18.06.2018

Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА

арв. Д. Даниел
еве

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
за 2017г.

(Хил.лв)

Наименование на паричните потоци а	Текущ период			Предходен период		
	Постъплени я	Плащания	Нетен поток	Постъплени я	Плащания	Нетен поток
1	2	3	4	5	6	
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	2545	1158	1 387	2222	1314	908
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	426	(426)	-	452	(452)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	-	-	-	-	1	(1)
Платени и възстановени данъци върху печалбата	-	13	(13)	-	-	-
Други парични потоци от основна дейност	299	577	(278)	29	176	(147)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	2844	2174	670	2251	1943	308
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	4	(4)	-	371	(371)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	4	(4)	-	371	(371)
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	395	-	395	1110	-	1 110
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	-	930	(930)	-	930	(930)
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	74	(74)	-	87	(87)
Други парични потоци от финансова дейност	-	1	(1)	-	15	(15)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	395	1 005	(610)	1 110	1 032	78
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	3239	3183	56	3361	3346	15
Д. Парични средства в началото на периода			43			28
Е. Парични средства в края на периода			99			43

Дата : 10 май 2018г.

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Добрин Стоянов Байрактаров

Гл.счетоводител:

Мария Христова Христова -Андреева



Съгласно одиторски доклад:



Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2017г.

1. Информация за дружеството

Търговското дружество Тера Център (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в България със седалище и адрес на управление гр. Габрово, ул. Бодра смяна № 21

Съдебната регистрация на дружеството е по фирмено дело № 579 от 2007г. на Габровския окръжен съд.

Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 175081106.

Собственост и управление

Регистрираният капитал на Тера Център ЕООД към 31.12.2017г. е 8100 хил.лева и е разпределен в 8100 дяла по 1000 лв. Едноличен собственик на капитала е Терахим 97 АД.

На 18.10.2017 г. собственикът на Дружеството взема решение за увеличаване на основния капитал на дружеството от 7 800 хил.лв на 8 100 хил.лв. чрез записване на нови дялове от едноличния собственик на капитала.

Органи на управление на дружеството са едноличният собственик на капитала и управителя.

Дружеството се управлява и представлява от управителя Добрин Стоянов Байрактаров.

Към 31.12.2017г. средно-списъчният състав на персонала е 55 работници и служители (2016г.:65).

Предмет на дейност

Дейността на дружеството е свързана с търговско-разлекателен комплекс Terra Mall, като отдава под наем търговски площи и извършва търговия на дребно в собствени магазини и заведения за обществено хранене.

2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Тера Център ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството в сила от 01.01.2016г. (ДВ 95/08.12.2015г.) и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46 /2005 (ДВ 30/07.04.2015г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007г. (ДВ 86/26.10.2007г.) и с ПМС 394/2015г. (ДВ 3/12.01.2016г.) и в сила от 01.01.2016г.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в годишния финансов отчет са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Настоящият отчет е изготвен на база принципа на историческата цена.

Този финансов отчет на Дружеството е изготвен на база на основното счетоводно предположение за действащо предприятие. Дружеството е отчетло нетна печалба в размер на 603 хил. лв. през годината, завършваща на 31 декември 2017 г., като към тази дата собственият капитал на дружеството е в размер на 8 100 хил. лв. и е напълно внесен. Управлението на дружеството е разработило Програма за подобряване на финансовите и икономическите показатели на Тера център ЕООД, с цел подобряване на финансово-икономическото състояние на дружеството и гарантиране на финансовата му стабилност. В Програмата е преразгледана

цялостната дейност и са набелязани мерки за ефективно използване на ресурсите. Програмата е одобрена от едноличния собственик на капитала – Терахим 97 АД. Поради това ръководството на Дружеството счита за валидно предположението, че дружеството е действащо предприятие.

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на изчисление, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в приложенията към съответните активи и пасиви, респ. приходи и разходи.

Съставните части на финансовия отчет са: счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и приложение.

Формата на счетоводния баланс и отчета за приходите и разходите е двустранна. Отчетът за паричния поток е съставен на база прекия метод.

2.2. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятието е длъжно да представи годишния финансов отчет към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата на предходната година. Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за периода 1 януари до 31 декември на предходната 2016 финансова година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута и валута на представяне

Отчетна валута

Отчетната валута на дружеството е българския лев. Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.195583: EUR 1.

Отчитане на сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на валута, се вписват в левове при първоначалното счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс към датата на сделката.

Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиване.

Продадената валута се оценява по валутния курс на продажбата.

В годишния финансов отчет паричните и непаричните позиции в чуждестранна валута се отразяват, както следва:

- паричните позиции в чуждестранна валута се оценяват по заключителен курс, а текущо през годината – по централния курс на Българска народна банка;
- непаричните позиции, които се отчитат по историческа цена, изразена в чуждестранна валута, се оценяват, като се използва валутният курс към датата на сделката;
- непаричните позиции, които се отчитат по справедлива стойност, изразена в чуждестранна валута, се оценяват, като се използва валутният курс към датата, към която е определена справедливата стойност.

Текущата оценка на позициите в чуждестранна валута задължително се извършва към 31 декември, към която дата дружеството е длъжно да представи годишен финансов отчет.

Признаване на курсови разлики

Курсови разлики се отчитат, когато:



- настъпи промяна във валутния курс между датата на сделката и датата на разплащането по парични позиции, възникнали по сделка в чуждестанна валута;
- към датата на финансов отчет паричните позиции се оценяват по валутен курс, различен от този, по който са били счетоводно отразени.

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при отчитането на паричните позиции на предприятието при курсове, различни от тези, по които са били заведени първоначално през периода, или са били отчетени в предходни финансови отчети, следва да се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход за периода, в който са възникнали.

2.4. Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи в дружеството се признават придобитите и притежавани установими нефинансови ресурси, които: имат натурално-веществена форма; и се използват за производството и/или доставката/продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели; и се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период.

Признаване на дълготрайните материални активи

Един актив се признава и се отчита като дълготраен материален актив когато: отговаря на определението за дълготраен материален актив; стойността на актива може надлежно да се изчисли; предприятието очаква да получи икономически изгоди, свързани с актива.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристика на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Дълготрайните материални активи, които се състоят от разграничими съставни части, отговарящи поотделно на критериите за дълготраен материален актив, могат да бъдат разделени на своите съставни части и всяка част да се третира като самостоятелен актив. Когато съставните активи имат различни полезни срокове на годност или по различен начин осигуряват икономическа изгода за предприятието могат да се използват различни методи и норми на амортизация.

Първоначална оценка

Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Преки са разходите, които са необходими за привеждане на актива в работно състояние в съответствие с предназначението му. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта; разходи за първоначална доставка и обработка; разходите за монтаж, както и обичайните разходи, свързани с поетапното въвеждане в употреба на дълготрайния материален актив; разходите за привеждане в работно състояние на придобития дълготраен материален актив; разходи за хонорари за лица, свързани с проекта; невъзстановими данъци и други.

Първоначалната стойност на дълготрайните материални активи, които се намират в процес на изграждане се образува от всички разходи, които се отнасят до пълното им завършване и пускане в експлоатация.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между първоначалната оценка (сегашната стойност на всички плащания) и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

Административните и други общи разходи не се включват в първоначалната оценка, освен ако са пряко свързани с придобиването или привеждането на дълготрайния материален актив в работно състояние.

Разходите за пуск и други подобни предпроизводствени разходи не се включват в цената на придобиване на актива.

Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗЗ

Началните оперативни загуби, понесени преди активът да достигне планираната производителност, не се включват в цената на придобиване и се признават за текущ разход за дейността.

Разходите за обучение на персонала за работа с дълготрайния материален актив не се включват в първоначалната му оценка. Те се отразяват като разходи за квалификация на персонала.

Дълготрайните материални активи първоначално се оценяват, както следва: по себестойност – когато са създадени в предприятието или по справедлива стойност – когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка.

Последващи разходи

С последващите разходи, свързани с отделен материален дълготраен актив, се коригира балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи трябва да се признават за разход в периода, през който са направени.

Разходите, които водят до подобряване на бъдещите икономически изгоди, са:

- изменение на отделен актив, за да се удължи полезния срок на годност на актива или да се увеличи производителността му;
- осъвременяване на машинни части, за да се постигне значително подобряване на качеството на продукцията и/или услугите;
- разширяване на възможностите за нови продукти и/или нови услуги;
- разширяване на нови производствени процеси, които дават възможност за съкращаване на производствени разходи;
- икономически по-изгодна промяна във функционалното предназначение на актива;

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив, подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив, компонент на общия актив.

Оценка след първоначално признаване

След първоначално признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив следва да се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Възстановимост на балансовата стойност

Дружеството преразглежда балансовата стойност на дълготрайните материални активи и определя тяхната възстановима стойност. Когато от актива не се очакват никакви икономически изгоди, той се отписва.

Отписване на дълготрайни материални активи

Дълготраен материален актив се отписва при продажба или когато не се очакват никакви икономически изгоди от използването на актива или при освобождаването от него.

Печалбите или загубите от отписването на дълготраен материален актив се отчитат, както следва, при: продажба – разликата между нетния приход от продажбата и балансовата стойност се отчита като печалба или загуба; замяна с други активи; трансформиране в стока с цел последваща продажба – не се отчита печалба или загуба, т.к. цената на придобиване на стоката е балансовата стойност на отписания дълготраен материален актив; трансформиране в акции и дялове.

Не е налице отписване на дълготрайни материални активи, когато се извеждат временно от употреба – за ремонтване, за подобрения, за консервиране и т.н.

Придобитите съгласно договор за финансов лизинг дълготрайни материални активи се отчитат по същия ред, по който се отчитат собствените дълготрайни материални активи.

Методи за амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи.

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба. Начисляването на амортизацията се преустановява от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е изведен от употреба, независимо от причините за това.

Амортизация не се начислява за земи, активи в процес на изграждане (преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация) и на напълно амортизираните активи.

Срокът на годност на амортизируемите активи е съобразен със: предполагаемото физическо износване; предполагаемото морално остаряване; ограниченията върху ползването на актива – правни, фактически и други.

В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството преразглежда оценката за полезния срок на годност на дълготрайните материални и нематериални активи и ако очакванията се различават значително от предишните оценки, полезният срок на годност следва да се коригира, както и начислената амортизация за текущия и бъдещи периоди.

Прилаганият метод на амортизация следва периодично да се преразглежда и ако е настъпила значителна промяна в очакваните икономически изгоди от тези активи, методът следва да се промени. Промяната в метода на амортизация се осчетоводява като промяна в приблизителните счетоводни оценки, а амортизационните отчисления за текущия и бъдещите периоди трябва да се коригират.

Срокът на годност по групи активи е както следва:

Сгради – 25 години

Съоръжения – 25 години

Машини и оборудване – от 3,33 до 10 години

Компютри и софтуер – 2 години

Транспортни средства и автомобили – от 4 до 10 години

Офис обзавеждане – 6,67 години

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите.

2.5. Дълготрайни нематериални активи

Като дълготрайни нематериални активи в дружеството се признават придобитите и контролирани установими нефинансови ресурси, които: нямат физическа субстанция; са със съществено значение при употребата им; от използването им се очаква икономическа изгода.

2.6. Материални запаси

Стоково-материалните запаси, които се отчитат в дружеството са под формата на:

- материали, придобити чрез покупка и предназначени за влягане в производствения процес с цел предоставяне на услуги;
- стоки, придобити чрез покупка и предназначени за продажба;

Оценка на стоково-материалните запаси

Стоково-материалните запаси в дружеството се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността.

Доставна стойност на стоково-материалните запаси (историческа цена)

Доставната стойност е сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от

други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние.

Разходи по закупуване

Разходите по закупуване на материалните запаси в дружеството включват покупната цена, вносните мита и такси, невъзстановимите данъци и акцизи, разходите по доставката и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите и стоките в готов за тяхното използване вид. Разходите по доставката са свързани със товарни, разтоварни операции, монтаж и пробна експлоатация.

Изписване на материалните запаси

Стоково-материалните запаси в дружеството се отписват по метода на конкретно определената стойност, когато тяхното потребление засяга конкретни партии производства, проекти или клиенти.

Когато няма условия за прилагане на метода на конкретно определената стойност стоково-материалните запаси се изписват като се използва метода на средно претеглената стойност.

Нетна реализируема стойност

В края на отчетния период в дружеството се прави оценка на нетната реализируема стойност на стоково-материалните запаси.

Когато отчетната стойност на стоково-материалните запаси е по-висока от нетната реализируема стойност, тя се намалява до размера на нетната реализируема стойност. Намалението се отчита като други текущи разходи.

Когато условията, довели до снижаване стойността на стоково-материалните запаси, вече не са налице, предприема се увеличение, което не може да превишава стойността на стоково-материалните запаси, която те са имали преди намалението. Възстановяването изцяло или частично на предишното намаление на отчетната стойност се отчита като увеличение на стойността на съответните стоково-материални запаси и като други текущи приходи.

2.7. Търговски и други вземания

Търговските вземания в дружеството се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката на несъбираеми суми.

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Небираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив за обезценки. Загубите от обезценки на вземания се включват в отчета за приходите и разходите и разходи към „разходи за обезценка на текущи активи“

2.8. Парични средства

Паричните средства отчитани в дружеството са под формата на парични наличности.

Паричните наличности включват касовите наличности и разплащателните сметки в банки (безсрочни депозити).

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- в статия „Парични потоци, свързани с търговски котрагенти“ се посочват всички входящи и изходящи парични потоци, произтичащи от търговски взаимоотношения на предприятието със: клиенти и други дебитори, включително и получени парични аванси; доставчици и други кредитори, включително предоставените парични аванси; Паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%).

- в статията „Парични потоци, свързани с дълготрайни материални активи“ се отразяват паричните потоци от котрагенти за продажби/получаване или придобивания на дълготрайни активи, с изключение на дългосрочните финансови активи, класифицирани като държани за

осъществяване на финансова дейност. Платеният ДДС за придобиване на дълготрайни материални активи, се включва в оперативна дейност като плащания към доставчици.

▪ в статия „Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми“ се отразява частта на паричните средства, отнасяща се до главниците, които предприятието е получило от и съответно възстановило на заемодателите си, независимо от вида на заема (банков кредит, овърдрафт, кредитна линия, дългострочен, краткосрочен, инвестиционен, оборотен и т.н.) и от статута на заемодателя.

▪ в статията „Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни“ се посочват както постъпленията и/или плащанията за лихви, комисионни и дивиденди, така и надбавките, отбивите и др. подобни, които по съдържание се доближават до лихвите, комисионните и дивидентите, въпреки че са наименувани по друг начин. Лихвите и таксите по получени кредити се включват като плащания към финансова дейност.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци паричните средства и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки, в каса, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

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 2017г.

2.9. Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди са представени разходите, които са предплатени през настоящата, но се отнасят за следващата отчетна година, дължимите лихви по договори за разсрочено плащане (разходи за лихви по финансов лизинг, които се отнасят за следващи отчетни периоди) и дължимите главници по договори за разсрочено плащане за застрахователни услуги.

2.10. Основен капитал

Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър дялове.

2.11. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси се отчитат първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Печалбите и загубите се признават в отчета за приходите и разходите (в печалбата или загубата за годината) като финансови разходи (лихви) или приходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от края на отчетния период.

2.12. Финансов лизинг и оперативен лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг е лизингов договор, при който наемодателят прехвърля на наемателя в значителна степен всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива.

Експлоатационен лизинг

Експлоатационният лизинг е всеки друг лизингов договор, при който не са налице изискванията за финансов лизинг.