

„ТЕРА ЦЕНТЪР ” ЕООД

Гр. Габрово

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ОДИТОРСКИ ДОКЛАД
И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012 ГОДИНА

Вярно с оригинала



Съдържание

1. Годишен доклад за дейността	2 страници
2. Одиторски доклад	3 страници
3. Финансов отчет към 31 декември 2012 година	13 страници

Вярно с оригинала

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that begins with a large, looped initial and extends into a long, sweeping horizontal stroke.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА 2012г.

„ТЕРА ЦЕНТЪР“ ЕООД

Докладът обхваща дейността на дружеството през изминалата 2012 г. и кратък анализ на финансово-икономическото му състояние през същия период.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 33, ал.1 от Закона за счетоводството.

I. Учредяване и регистрация

“Тера Център” е регистрирано като дружество с ограничена отговорност по фирмено дело № 579 от 2007 г. в Габровския окръжен съд. През 2011г. капитала на дружеството става изцяло собственост на Терахим 97 АД.

Седалището и адреса на управление е гр. Габрово, ул. Бодра смяна № 21.

II. Капиталови ресурси и управление

Основният капитал на дружеството е 5030 хил. лв. (разпределен в 5030 дяла по 1000 лева).

Управление

Органи на управление на дружеството са:

-Общо събрание

-Управител

Дружеството се управлява и представлява от управителя Добрин Стоянов Байрактаров.

III. Оценка за дейността за отчетната 2012г.

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

Постигнатите от дружеството финансово-икономически показатели за 2012 г. спрямо 2011 г. са както следва:

N:	Показатели:	2012	2011	2012/2011	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	201	(269)	470	-174.72%
2	Нетен размер на приходите от продажби	1662	2233	-571	-25.57%
3	Собствен капитал	3274	1185	2089	176.29%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	12935	15484	-2549	-16.46%
5	Обща сума на активите	15600	16114	-514	-3.19%
6	Приходи	2022	2468	-446	-18.07%
7	Разходи	2223	2737	-514	-18.78%
8	Краткотрайни активи	609	555	54	9.73%
9	Налични краткотрайни активи	609	555	54	9.73%
10	Краткосрочни задължения	1350	1373	-23	-1.68%
11	Краткосрочни вземания	127	194	-67	-34.54%
12	Парични средства	206	64	142	221.88%
13	Текущи задължения (11+15)	1350	1373	-23	-1.68%
Рентабилност:					
14	Коеф. на рентабилност на приходите				
	от продажби (1/2)	0.1209	-0.1205	0.2414	-200.39%
15	Коеф. на рентабилност на собствения				

	капитал (1/3)	0.0614	-0.2270	0.2884	-127.04%
16	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.0155	-0.0174	0.0329	-189.45%
17	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.0129	-0.0167	0.0296	-177.18%
Ефективност:					
18	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	0.9096	0.9017	0.0079	0.87%
19	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	1.0994	1.1090	-0.0096	-0.86%
Ликвидност:					
20	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	0.4511	0.4042	0.0469	11.60%
21	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	0.2467	0.1879	0.0588	31.27%
22	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/16	0.1526	0.0466	0.1060	227.36%
23	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/16)	0.1526	0.0466	0.1060	227.36%
Финансова автономност:					
24	Коеф. на финансова автономност (3/4)	0.2531	0.0765	0.1766	230.73%
25	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	3.9508	13.0667	-9.1158	-69.76%

IV. Основните направления за дейността на дружеството през 2013 година са следните:

През 2013 год. Дружеството ще запази основния си предмет на дейност.

И през настоящата 2013 година водеща задача на ръководството на Тера Център ЕООД е да продължи мениджмънта за запазване и доразширяване на заетостта на отдаваемите площи на територията на Тера Мол, подобряване финансовото състояние на дружеството и постигане на финансови резултати, които максимално да ограничат ефекта на световната икономическа криза.

Първостепенни задачи и през 2013 г в условията на продължаващата икономическа и финансова криза ще бъдат следните:

- планираните инвестиции да са насочени към поддържане на обектите за свободното време, забавление и почивка на гостите на Тера Мол.
- разработване на методи, за оптимизиране събираемостта на месечните наемни цени на отдадените площи.
- запазването на настоящите наематели, посредством гъвкави договори и схеми за плащане
- разработване на маркетингови стратегии за позициониране на нови марки и продукти на територията на Тера Мол.
- гъвкавост в областта на рекламата и средствата за предаване на информация.
- организиране на различни рекламни кампании, промоции, конкурси, турнири, които ще привлекат вниманието на клиентите.
- организиране на съвместни маркетингови инициативи заедно с наематели и обществени институции с цел популяризиране на събития и продукти.
- запазване числеността на персонала
- упражняване на текущ контрол на разходите.

Добрин Байрактаров
Управител

16.05. 2013г.
Гр. Габрово



Вярно с оригинала



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ
ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД
гр. Габрово

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД, гр. Габрово, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2012 година, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети за прилагане в България, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Вярно с оригинала

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти, финансовото състояние на ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД, гр. Габрово към 31 декември 2012 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети за прилагане в България.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на т.7 от Приложението към годишния финансов отчет, където са оповестени компонентите на собствения капитал на Дружеството. Към 31.12.2012г. чистата стойност на имуществото възлиза на 3274хил.лв. и е под размера на вписания в търговския регистър основен капитал – 5300хил.лв. Това обстоятелство би било индикатор за известни несигурности относно бъдещото функциониране на дружеството като действащо предприятие.

Собственикът е декларирал пред нас, че е в процес на предприемане на поредица от действия и мероприятия, чрез които да създаде условия за капитализация на Дружеството. Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с този въпрос.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството по изискванията на Закона за счетоводството (чл.33)

В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводството (чл.38, ал. 4), ние сме се запознали с годишния доклад на ръководството за дейността на дружеството за 2012 г. Този доклад не представлява част от финансовия му отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността се носи от ръководството на дружеството. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени

аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2012 година, изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети за прилагане в България.

СКВИРТ ОДИТ ООД

Регистрирано специализирано одиторско предприятие

Румяна Симова

Управител, Регистриран ДЕС

Румяна Симова

Регистриран ДЕС, отговорен за одита

16.05.2013 г.

бул. Цар Освободител 46
7000 гр. Русе



Вярно с оригинала

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the left.

ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД

гр. Габрово, ул. Бодра смяна 21

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС към 31 декември 2012г.

Актив			Пасив		
Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)		Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
a	1	2	a	1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи			A. Собствен капитал		
I. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	5 300	3 010
1. Земи и сгради, в т.ч.:			II. Натрупана загуба от минали години		
- земи	8 820	8 970	1. Непокрита загуба	(1 825)	(1 556)
- сгради	1 037	1 037	Общо за група II:	(1 825)	(1 556)
2. Машини и производствено оборудване (вкл. транспортни средства)	7 783	7 933	III. Текуща печалба (загуба)	(201)	(269)
2. Съоръжения и други	2	2			
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	6 701	7 065	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "A":	3 274	1 185
	-	-	Б. Задължения		
Общо за група I:	15 523	16 037	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	9 225	10 155
II. Дългосрочни финансови активи			- до 1 година	930	930
1. Други земи	77	77	- над 1 година	8 295	9 225
Общо за раздел A:	15 600	16 114	2. Задължения към предприятия от групата	278	2 320
Б. Текущи (краткотрайни) активи			- над 1 година	278	2 320
I. Материални запаси			3. Задължения към доставчици, в т.ч.:	307	348
1. Стоки	276	297	- до 1 година	307	348
Общо за група I:	276	297	4. Други задължения, в т.ч.:	3 125	2 661
II. Вземания			- до 1 година	113	95
1. Вземания от клиенти и доставчици	112	180	- над 1 година	3 012	2 566
2. Други вземания	15	14	към персонала, в т.ч.:	52	27
Общо за група II:	127	194	- до 1 година	52	27
II. Парични средства, в т.ч.:			осигурителни задължения, в т.ч.:	12	8
- в брой	39	19	- до 1 година	12	8
- безсрочни сметки (депозити)	167	45	данъчни задължения	37	53
Общо за група III:	206	64	- до 1 година	37	53
Общо за раздел Б:	609	555	други задължения	3 024	2 573
			- до 1 година	12	7
			- над 1 година	3 012	2 566
			Общо за раздел Б, в т.ч.:	12 935	15 484
			- до 1 година	1 350	1 373
			- над 1 година	11 585	14 111
СУМА НА АКТИВА	16 209	16 669	СУМА НА ПАСИВА	16 209	16 669

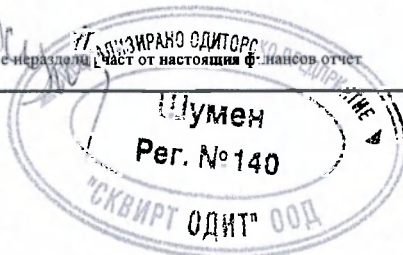
Дата на съставяне
31.03.2013г.

Гл. счетоводител:
Мария Христова

Управител:
Добрин Байрактаров

Заверил съгласно доклад:

Приложението от стр. 6 до стр. 13 е неразделна част от настоящия финансов отчет



Вярно с оригинала

ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД

гр. Габрово, ул. Бодра смяна 21

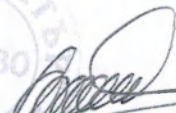
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

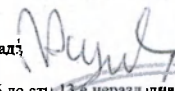
за 2012г.

Наименование на разходите	Сума /хил. лв./		Наименование на приходите	Сума /хил. лв./	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
1	2	3	1	2	3
А. РАЗХОДИ			Б. ПРИХОДИ		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	529	593	1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	1 662	2 233
а) суровини и материали	371	404	а) стоки	899	1 232
б) външни услуги	158	189	б) услуги	763	1 001
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	454	484	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
а) разходи за възнаграждения	386	413	3. Други приходи	358	228
б) разходи за осигуровки	68	71	Общо приходи от оперативна дейност	2 020	2 461
3. Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	574	568	4. Други лихви и финансови приходи	2	7
4. Други разходи, в т.ч.:	408	661	Общо финансови приходи	2	7
а) балансова стойност на продадени активи	404	654	Общо приходи от обичайната дейност	2 022	2 468
Общо разходи за оперативната дейност	1 965	2 306	Общо приходи	2 022	2 468
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	1	1			
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	1			
6. Разходи за лихви и други финансови разходи	257	430			
- разходи, свързани с предприятия от група	3	60			
Общо финансови разходи	258	431			
Общо разходи за обичайната дейност	2 223	2 737	10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	201	269
Общо разходи	2 223	2 737	11. Загуба	201	269
Всичко	2 223	2 737	Всичко	2 223	2 737

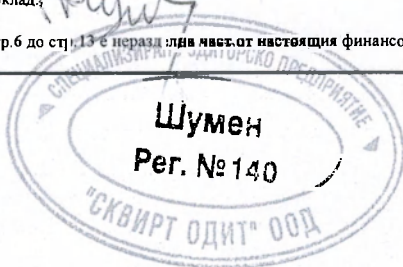
 Дата на съставяне:
31.03.2013г.

 Гл. счетоводител: 
Мария Христова

 Управител: 
Добрин Байрактаров

 Заверил съгласно доклад: 

Приложението от стр. 6 до стр. 13 е неразделна част от настоящия финансов отчет


 Вярно с оригинала 

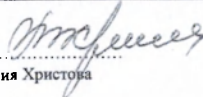
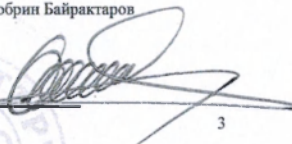
ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД

гр. Габрово, ул. Бодра смяна 21

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за 2012г.

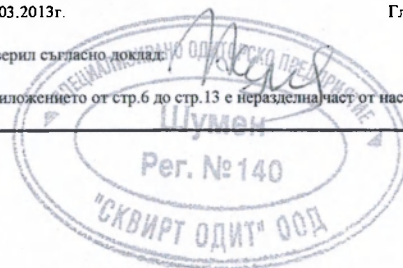
(Хил. лв)

Показатели	Записан капитал	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
		Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	3 010		(1 556)	(269)	1 185
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	3 010	-	(1 556)	(269)	1 185
5. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.:	2 290				2 290
- увеличение	2 290				2 290
- намаление					-
3. Финансов резултат от текущия период				(201)	(201)
4. Разпределение на печалба			(269)	269	-
5. Други изменения в собствения капитал					-
6. Салдо към края на отчетния период	5 300	-	(1 825)	(201)	3 274

Дата на съставяне:
31.03.2013г.Гл. счетоводител: 
Мария ХристоваУправител: 
Добрин Байрактаров

Заверил съгласно доклад:

Приложението от стр. 6 до стр. 13 е неразделна част от настоящия финансов отчет



Вярно с оригинала

ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД

гр. Габрово, ул. Бодра смяна 21

ОГЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2012г.

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1 Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	2 417	1 288	1 129	2 919	1 455	1 464
2 Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели		422	(422)			-
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения			-		503	(503)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		1	(1)			-
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			-		1	(1)
4 Други парични потоци от основна дейност	4	17	(13)	10	245	(235)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	2 421	1 728	693	2 929	2 204	725
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1 Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		60	(60)		82	(82)
2 Други парични потоци от инвестиционна дейност			-			-
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	60	(60)	-	82	(82)
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	248		248			-
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	420	930	(510)	1 158	1 336	(178)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		225	(225)		327	(327)
4 Плащания на задължения по лизингови договори			-			-
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			-			-
6 Други парични потоци от финансова дейност		4	(4)		77	(77)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	668	1 159	(491)	1 158	1 740	(582)
Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	3 089	2 947	142	4 087	4 026	61
Д. Парични средства в началото на периода			64			3
Е. Парични средства в края на периода			206			64

Дата:
31.03.2013г.

Гл.счетоводител:
Мария Христова

Управител:
Добрин Байрактаров

Заверил съгласно доклад:

Приложеният от стр.6 до стр.13 е неразделна част от настоящия финансов отчет

Вярно с оригинала

ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД

гр. Габрово, ул. Бодра смяна 21

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИТЕ) АКТИВИ
към 31 декември 2012г.

(хил. лв.)

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	в началото на периода	на постъпилите през годината	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		в началото на периода	начислена през периода	Отчислена през периода	в края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.:	9 302	16	-	9 318	-	-	9 318	332	166	-	498	-	-	498	8 820
- земи	1 037			1 037			1 037				-			-	1 037
- сгради	8 265	16		8 281			8 281	332	166		498			498	7 783
2. Машини и производствено оборудване (вкл. транспортни средства)	2			2			2				-			-	2
2. Съоръжения	7 071			7 071			7 071	625	283		908			908	6 163
3. Други дълготрайни материални активи	802	44		846			846	183	125		308			308	538
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				-			-				-			-	-
Общо за група I:	17 177	60	-	17 237	-	-	17 237	1 140	574	-	1 714	-	-	1 714	15 523
II. Дългосрочни финансови активи															
1. Други заеми	77			77			77				-			-	77
Общо за група II:	77	-	-	77	-	-	77	-	-	-	-	-	-	-	77
Общо нетекущи активи	17 254	60	-	17 314	-	-	17 314	1 140	574	-	1 714	-	-	1 714	15 600

 Дата на съставяне:
 31.03.2013г.

 Гл. счетоводител:
 Мария Христова

 Управител:
 Добрин Байрактаров

Приложението от стр.6 до стр.13 е неразделна част от настоящия финансов отчет

Вярно с оригинала

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2012 г.**

1. Статут и предмет на дейност

“ТЕРА ЦЕНТЪР” по първоначална регистрация е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по фирмено дело № 579 от 2007 г. в Габровския окръжен съд. През 2011г. Терахим 97 АД придобива всички дялове на ТЕРА ЦЕНТЪР и дружеството става еднолично дружество с ограничена отговорност.

Седалището и адреса на управление е гр. Габрово, ул. Бодра смяна № 21.

Дружеството се управлява и представлява от Добрин Стоянов Байрактаров.

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

Настоящият финансов отчет е одобрен от едноличния собственик на капитала на 20.05.2013г.

2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Настоящият финансов отчет е изготвен в пълно съответствие с изискванията на Национални стандарти за финансови отчети на малките и средни предприятия, приложими за 2012 год., в т.ч. и към дата на баланса – 31.12.2012 год.

Финансовият отчет за 2012 година е изготвен в съответствие с изискванията за текущо начисляване, действащо предприятие, предимство на съдържанието пред формата, предпазливост, съпоставимост на приходите и разходите, постоянство.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

Счетоводният баланс и отчета за приходите и разходите са изготвени в двустранна форма. Отчетът за паричния поток е съставен на база прекия метод.

Всички данни за 2012 и за 2011 година са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева.

2.2. Приложение на принципа за действащо предприятие

Към датата на изготвяне на финансовия отчет ръководството на Дружеството е направило оценка на способността на предприятието да продължи дейността си като действащо предприятие. При оценката дали предположението за действащо предприятие е уместно, ръководството взема предвид цялата налична информация за бъдещето, за най-малко, но без да се ограничава до 12 месеца от края на отчетния период.

Дружеството майка, притежаващо 100 % от капитала е гарантирало осигуряването на финансова подкрепа при необходимост.

2.3. Сравнителни данни

Съгласно българското счетоводно законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. При

необходимост някои от перата в счетоводния баланс, в отчета за приходите и разходите, в отчета за собствения капитал и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2012 г., които са сравнителни данни, са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2012 г.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия изисква от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те се извършват на основата на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от преставените в настоящия финансов отчет.

2.5. Функционална валута и валута на представяне

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 обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на отчета за финансовото състояние.

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 момента на възникването им.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

2.6. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

2.5.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и признатата обезценка. Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. 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.

Стойностния праг за класифициране на активите като дълготрайни е 700 лв.

Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

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. Загубите от обезценка се отчитат в отчета приходите и разходите.

2.5.2. Материалните запаси

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението на всички материални запаси е извършвана по метода на средно претеглената цена.

В края на годината ръководството е оценило, че нетната им продажна стойност не е по-ниска от отчетната им стойност.

2.5.3. Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските и другите дългосрочни и краткосрочни вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2012 г. и са намалени със стойността на признатата обезценка. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания на основата на анализ на ръководството за финансовото състояние на съответните длъжници и възможността им да изплащат в договорените срокове задълженията си.

2.5.4. Парични средства

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 2012 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки, в каса, както и невъзстановените суми в подотчетни лица.

2.5.5. Основен капитал

Записаният основен капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

2.5.6. 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 2012 г.

2.5.7. 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 2012 г.

2.5.8. Задължения към наети лица

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда начислените суми по планове за дефинирани вноски се признават в отчета приходите и

разходите при тяхното възникване.

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.

2.6. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на изграждане, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация и на напълно амортизираните активи.

По групи активи са прилагани следните норми, изразени в години полезен живот:

Групи дълготрайни активи	2012 г.	2011 г.
Сгради	50	50
Съоръжения	25	25
Машини и оборудване	3.33	3.33
Компютри и софтуер	2	2
Автомобили	5	5
Стопански инвентар	6,67	6,67

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по активи. 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.

2.7. Признаване на приходите и разходите

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.

2.8. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по средства в банкови сметки. Прихода от лихви се признава в момента на начислението му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват лихви по банкови и търговски заеми и банкови такси. Всички разходи по платими лихви се признават като печалба или загуба като се използва метода на ефективната лихва.

2.9. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2012 г. дружеството дължи корпоративен данък (данък печалба) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за

2013 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. 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 настоящия финансов отчет съдружниците, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства се третират като свързани лица.

2.11. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове.

От страна на ръководството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.12.1. Валутен риск

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

2.12.2. Лихвен риск

Лихвеният процент по договорите за финансов лизинг и търговски заеми се определят от общите икономически и финансови условия в страната. Ръководството на дружеството не счита, че съществуват допълнителни значими рискове от промяна в лихвените проценти извън общоприетите за съществуващата среда.

2.12.3. Ценови риск

Дружеството не е изложено на директен ценови риск, тъй като не притежава активи, чийто цени са свързани с цените на международните пазари.

2.12.4. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: вземания и парични средства.

Паричните средства на дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

2.12.5. 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.

3. Дълготрайни материални активи

В хиляди лева	Земя и сгради		Машини и производствено оборудване		Съоръжения		Други ДМА		В процес на придобиване		Общо	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Отчетна стойност												
Салдо на 1 януари	9302	9302	2	2	7071	7068	802	723	0	13	17177	17108
Придобити	16					3	44	79			60	82
Отписани										13	0	13
Салдо на 31 декември	<u>9318</u>	<u>9302</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>7071</u>	<u>7071</u>	<u>846</u>	<u>802</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17237</u>	<u>17177</u>
Натрупана амортизация												
Салдо на 1 януари	332	332	0		625	342	183	63			1140	737
Начислена амортизация за годината	166				283	283	125	120			574	403
Отписана амортизация											0	0
Салдо на 31 декември	<u>498</u>	<u>332</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>908</u>	<u>625</u>	<u>308</u>	<u>183</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1714</u>	<u>1140</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u>8820</u>	<u>8970</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>6163</u>	<u>6446</u>	<u>538</u>	<u>619</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15523</u>	<u>16037</u>
Балансова стойност на 1 януари	<u>8970</u>	<u>8970</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>6446</u>	<u>6726</u>	<u>619</u>	<u>660</u>	<u>0</u>	<u>13</u>	<u>16037</u>	<u>16371</u>

4. Материални запаси

В хиляди лева	31 декември 2012 г.	31 декември 2011 г.
Стоки в търговски обекти, за търговия на дребно	276	297
Общо	<u>276</u>	<u>297</u>

5. Вземания

В хиляди лева	31 декември 2012 г.	31 декември 2011 г.
Вземания от клиенти	112	180
Други вземания	15	14
Общо	<u>127</u>	<u>194</u>

6. Парични средства

Представените в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 г. парични средства в размер на 206 хил. лв. (31 декември 2011 г.: 64 хил. лв.), представляват наличните парични средства в лева и евро, с които дружеството разполага в каса и по банкови сметки.

7. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е 5300хил.лв. (разпределен в 5300дяла по 1000лева) и е напълно внесен към 31.12.2012г.

Непокритите загуби от предходни години са в размер на 1825 хил.лв.

Загубата за текущата година е в размер на 201хил.лв.

8. Нетекущи пасиви

Дружеството има следните дългосрочни задължения: договор за заем с Банка ДСК със срок на погасяване 2022г. и договори за заем към трети лица със срок на погасяване 2014г.

В хиляди лева	31 декември 2012 г.	31 декември 2011 г.
Дългосрочна част на задължения по банков кредит ДСК	8295	9225
Дългосрочни заем в групата	278	2320
Дългосрочна част на задължения по кредит към трети лица	3012	2566
Общо	11585	14111

9. Текущи пасиви

В хиляди лева	31 декември 2012 г.	31 декември 2011 г.
Задължения към финансови предприятия	930	930
Задължения към групата	4	3
Задължения към доставчици	303	345
Задължения към персонала	52	27
Задължения към социалното осигуряване	12	8
Задължения към бюджета	37	53
Други краткосрочни задължения	12	7
Общо	1350	1373

10. Приходи от дейността

В хиляди лева	2012 г.	2011г.
Приходи от продажби на стоки	899	1232
Приходи от услуги	105	121
Приходи от наеми на търговски площи	498	749
Приходи от маркетинг и обслужване	160	131
Други приходи	358	228
Общо	2020	2461

11. Финансови приходи (разходи)

ТЕРА ЦЕНТЪР. ЕООД

<i>В хиляди лева</i>	<i>2012 г.</i>	<i>2011г.</i>
Приходи от лихви	1	7
Други финансови разходи	(4)	(20)
Приходи /Разходи по валутни операции-нетно	0	(1)
Разходи за лихви по дългосрочни кредити	(250)	(350)
Разходи за лихви към групата	(3)	(60)
Общо	(256)	(424)

12. Разходи за материали

<i>В хиляди лева</i>	<i>2012 г.</i>	<i>2012г.</i>
Ел.енергия	318	311
Горива	2	6
Вода	12	22
Други материали	36	53
Активи под 700лв.	3	12
Общо	371	404

13. Разходи за външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	<i>2012 г.</i>	<i>2011 г.</i>
Реклама	8	27
Данъци и такси	61	55
Застраховки	10	10
Абонаментно обслужване	16	0
Охрана	47	57
Съобщителни услуги	11	14
Други	5	26
Общо	158	189

14. Разходи за персонала

<i>В хиляди лева</i>	<i>2012 г.</i>	<i>2010 г.</i>
Възнаграждения за управлението	32	32
Възнаграждения за персонала	354	310
Начисления за социално осигуряване	68	71
Общо	454	413

15. Събития след датата на баланса

След датата на баланса няма настъпили събития, които биха повлияли на финансовия отчет на дружеството за 2012 г., в т.ч. и на оповестяванията към него.

Съставител:

Мария Христова

Управител:

Добрин Байрактаров