

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

На „ТЕРА ЦЕНТЪР“ ЕООД ПРЕЗ 2022 Г.

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.

Регистрираният капитал на Тера Център ЕООД към 31.12.2022г. е 8 400 хил.лева и е разпределен в 8 400 дяла по 1 000 лв. Едноличен собственик на капитала е Терахим 97 АД.

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

Дружеството се представлява от управителя Добрин Стоянов Байрактаров.

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.

За 2022 год. средно-списъчен състав на персонала в дружеството е 18 работници и служители (2021 год.: 24).

Приходите от продажби включват: приходи от продажба на стоки – 227 хил. лв., приходи от услуги – 873 хил. лв. и други приходи – 1 027 хил.лв, от които 771 хил.лв. консумативни разходи по договори за наем и 251 хил. лв. приходи от финансиране и 5 хил. лв. други приходи .

Разходите включват: разходи за материали – 1 117 хил.лв, разходи за външни услуги – 91 хил.лв., разходи за възнаграждения – 222 хил.лв., разходи за амортизации – 509 хил.лв. , други разходи 74 хил.лв, в.това число балансова стойност на продадени активи – 73 хил.лв. и финансови разходи – 62 хил.лв.

Резултатът е печалба в размер на 52 хил.лв.

Към 31.12.2022 година дружеството притежава: дълготрайни материални активи - 10 620 хил.лв.; материални запаси – 29 хил.лв.; вземания от клиенти и доставчици – 49 хил.лв.; парични средства 94 хил.лв.

Задълженията на дружеството са: задължения към финансови предприятия – 2 142 хил.лв., в т.ч. 584 хил. лв. краткосрочни задължения и 1 558 хил.лв. дългосочни задължения, задължения към доставчици – 102 хил.лв и други задължения 82 хил.лв.

Постигнатите от дружеството финансово - икономически показатели за 2022 г. спрямо 2021г. са както следва:

Показатели	2022 год.	2021 год.	Изменение	Изменение
	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв.	%
Нетекущи активи	10 620	11 166	(546)	(4,89)
Текущи активи	172	116	56	48,28
Собствен капитал	8 466	8 414	52	0,62
Нетекущи пасиви	1 575	2 163	(588)	(27,18)

Текущи пасиви	751	705	46	6,52
Приходи от продажби	1 100	893	207	23,18
Общо приходи	2 127	1 350	777	57,56
Общо разходи	2 075	1 535	540	35,18
Печалба преди лихви, данъци и амортизация (EBITDA)	623	382	241	63,09
Печалба преди данък върху печалбата	52	(185)	237	(128,11)
Печалба за периода	52	(185)	237	(128,11)
Коефициенти на рентабилност	2022 год.	2021 год.		
EBITDA/Приходи от продажби и финансираня	56,64	42,78		
Печалба преди данък върху печалбата/Приходи от продажби и финансираня	4,73	(20,72)		
Привлечен капитал/Собствен капитал	0,27	0,34		

Показател	2022 год.	2021 год.
Възвращаемост на собствения капитал	0,01	(0,02)
Възвращаемост на активите	0,00	(0,02)
Коефициент на обрщаемост на активите	0,10	0,08
Коефициент на текуща ликвидност	0,23	0,16
Коефициент на бърза ликвидност	0,19	0,10
Коефициент на парична ликвидност	0,13	0,02
Коефициент на финансова автономност	3,64	2,93

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци на финансовият инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна на финансовият инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на Дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят

адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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.

Лихвен риск

Лихвеният процент по договорите за банкови 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.

Ценови риск

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

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.

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.

Прогнози за бъдещо развитие на Дружеството

Фокус за бъдещото развитие на Дружеството е мениджмънта да продължи запазването и доразширяване на заетостта на отдаваните площи на територията на Terra Mall, да подобри финансовото - икономическо състояние на Дружеството с цел гарантиране на финансова стабилност.

Първостепенни задачи и през 2023 г. ще бъдат следните:

- 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 Terra Mall.
- гъвкавост в областта на рекламата и средствата за предаване на информация.
- организиране на съвместни маркетингови инициативи заедно с наематели и обществени институции с цел популяризиране на събития и продукти.

Дружеството не използва финансови инструменти различни от търговски и други вземания и задължения към контрагенти, парични средства и предоставени заеми (кредити). Дружеството не е използвало финансови инструменти за хеджиране.

Дружеството не извършва действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

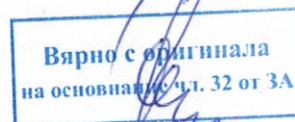
През отчетния период не са извършвани сделки, които излизат извън обичайната дейност на дружеството и съществено се отклоняват от пазартите условия.

Дружеството няма разкрити клонове в страната и чужбина.

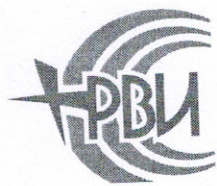
Няма настъпили съществени събития до датата на изготвяне на настоящия годишен финансов отчет, които да изискват корекция или отделно оповестяване.

Добрин Байрактаров
Управител

05 юни 2023 година
гр. Габрово



Сверен. афв. Т.
Нашакев 4



РВИ ОДИТ ПЛЮС ООД

7000 гр. Русе, ул. Цар Освободител №46, моб.: +359 888 994 610

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До

Едноличния собственик на капитала

на ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Тера Център ЕООД (Дружеството), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2022 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

- ## Отговорности на ръководството за финансовия отчет

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

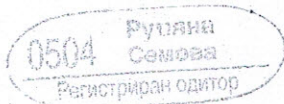
Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗО

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

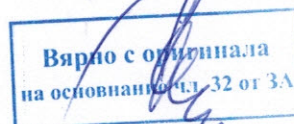
Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Румяна Седова
Регистриран одитор



12 юни 2023 година

бул. Цар Освободител 46
7000 гр. Русе



Съгласен: арх. Д.
Димитров