

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2014 г.**

Вярно с оригинала



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 април 2015г.

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 2014 година, в т.ч. и към дата на баланса – 31 декември 2014 година.

Финансовият отчет за 2014 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.

Всички данни за 2014 година и за 2013 година са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева.

2.2. Приложение на принципа за действащо предприятие

Настоящият финансов отчет на дружеството е изготвен на база на принципа на действащо предприятие.

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 2013 година, които са сравнителни данни, са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2014 година.

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

Вярно с оригинала

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

Вярно с оригинала

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 2014 година 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 2014 година. 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 2014 година.

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 2014 година.

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 плановите 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	2014 г.	2013 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

Вярно с оригинала

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 2014 г. дружеството дължи корпоративен данък (данък печалба) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2015 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 третираат 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	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Отчетна стойност												
Салдо на 1 януари	9318	9318	2	2	7071	7071	847	846	0		17238	17237
Придобити								1			0	1
Отписани											0	0
Салдо на 31 декември	9318	9318	2	2	7071	7071	847	847	0	0	17238	17238
Намрунана амортизация												
Салдо на 1 януари	664	498	1		1191	908	435	308			2291	1714
Начислена амортизация за годината	166	166	1	1	283	283	125	127			575	577
Отписана амортизация											0	0
Салдо на 31 декември	830	664	2	1	1474	1191	560	435	0	0	2866	2291
Балансова стойност на 31 декември	8488	8654	0	1	5597	5880	287	412	0	0	14372	14947
Балансова стойност на 1 януари	8654	8820	1	2	5880	6163	412	538	0	0	14947	15523

4. Материални запаси

В хиляди лева	31 декември 2014 г.	31 декември 2013 г.
Стоки в търговски обекти, за търговия на дребно	291	323
Общо	291	323

5. Вземания

В хиляди лева	31 декември 2014 г.	31 декември 2013 г.
Вземания от клиенти	90	74
Други вземания	15	15
Вземания от свързани лица	160	0
Общо	265	89

6. Парични средства

Представените в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2014 година парични средства в размер на 43 хил. лв. (31 декември 2013 година: 229 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 6 300 хил.лв. (разпределен в 6300 дяла по 1000 лева) като 6 140 хил.лв е внесен към 31.12.2014 година.

Непокритите загуби от предходни години са в размер на 2151 хил.лв.

Печалбата за текущата година е в размер на 2347 хил.лв.

8. Нетекущи пасиви

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

В хиляди лева	31 декември 2014 г.	31 декември 2013 г.
Дългосрочна част на задължения по банков кредит	6434	7365
Дългосрочна част на задължения по кредит към трети лица	836	3073
Задължения към дружеството-майка за увеличение на капитала	0	637
Други нетекущи пасиви	16	137
Общо	7286	11212

9. Текущи пасиви

В хиляди лева	31 декември 2014г.	31 декември 2013 г.
Задължения към финансови предприятия	930	930
Задължения към доставчици	206	282
Задължения към персонала	51	46
Задължения към социалното осигуряване	12	11
Задължения към бюджета	55	24
Други краткосрочни задължения	12	12
Общо	1266	1305

10. Приходи от дейността

В хиляди лева	2014 г.	2013г.
Приходи от продажби на стоки	1279	1068
Приходи от услуги	115	103
Приходи от наеми на търговски площи	542	573
Приходи от маркетинг и обслужване	103	114
Други приходи	2767	279
в т.число отписани задължения	2586	0
Общо	4806	2137

11. Финансови приходи (разходи)

В хиляди лева	2014 г.	2013г.
Приходи от лихви	1	1
Други финансови разходи	(14)	(29)
Приходи /Разходи по валутни операции-нетно	(1)	(1)
Разходи за лихви по дългосрочни кредити	(159)	(197)
Общо	(173)	(226)

12. Разходи за материали

ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД

В хиляди лева	2014 г.	2013 г.
Ел. енергия	337	316
Горива	6	5
Вода	16	14
Други материали	64	45
Активи под 700 лв.	6	5
Общо	429	385

13. Разходи за външни услуги

В хиляди лева	2014 г.	2013 г.
Реклама	8	6
Застраховки	7	9
Абонаментно обслужване	15	22
Охрана	24	23
Съобщителни услуги	9	11
Други	24	7
Общо	87	78

14. Разходи за персонала

В хиляди лева	2014 г.	2013 г.
Възнаграждения за управлението	32	32
Възнаграждения за персонала	424	381
Начисления за социално осигуряване	83	75
Общо	539	488

15. Събития след датата на баланса

След датата на баланса няма настъпили събития, които биха повлияли на финансовия отчет на дружеството за 2014 година, в т.ч. и на оповестяванията към него.

Съставител:

Управител:

Мария Христова Христова-Андреева

Добрин Стоянов Байрактаров

