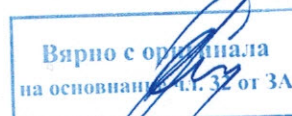


„ТЕРА ЦЕНТЪР ” ЕООД

гр. Габрово

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2023 ГОДИНА



Следен, адв. д.
Домачев

Съдържание

- | | |
|---|-------------|
| 1. Годишен доклад за дейността | 4 страници |
| 2. Доклад на независимия одитор | 3 страници |
| 3. Финансов отчет към 31 декември 2023 година | 20 страници |



Секретар: д-р. Д.
Данчев 69

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

На „ТЕРА ЦЕНТЪР“ ЕООД ПРЕЗ 2023 Г.

Търговското дружество Тера Център (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в България със седалище и адрес на управление гр. Габрово, ул. Бодрасмяна № 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 31.12.2023г. 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.

Деятелността 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 2023 год. средно-списъчен състав на персонала в дружеството е 17 работници и служители (2022 год.: 18).

Ръководството на Дружеството е задължено според българското законодателство да изготвя за всеки отчетен период финансов отчет, който да представя вярно и честно финансовото състояние и финансовият резултат на дружеството, съгласно Националните счетоводни стандарти приложими в България (НСС).

Ръководството на Дружеството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет на дружеството към 31.12.2023 година са спазени напълно изискванията на НСС. Прилагана е последователна и адекватна счетоводна политика, приблизителните оценки, начисления и предположения са разумни и предпазливи. Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа за действащо предприятие.

Ръководството на дружеството носи отговорност за счетоводната отчетност, за съхраняване и опазване на собствеността и интересите на дружеството, както и за предприемане на необходимите мерки за своевременно констатиране и предотвратяване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Приходите от продажби включват: приходи от продажба на стоки – 336 хил. лв., приходи от услуги – 1 106 хил. лв. и други приходи – 559 хил.лв, от които 530 хил.лв. консумативни разходи по договори за наем и 28 хил. лв. приходи от финансиране и 1 хил. лв. други приходи .

Разходите включват: разходи за материали – 640 хил.лв, разходи за външни услуги – 109 хил.лв., разходи за възнаграждения – 259 хил.лв., разходи за амортизации – 497 хил.лв. , други разходи 150 хил.лв, в.това число балансова стойност на продадени активи – 149 хил.лв. и финансови разходи – 101 хил.лв.

Резултатът е печалба в размер на 245 хил.лв.

Към 31.12.2023 година дружеството притежава: дълготрайни материални активи - 10 136 хил.лв.; материални запаси – 4 хил.лв.; вземания от клиенти и доставчици – 64 хил.лв.; парични средства 183 хил.лв.

Задълженията на дружеството са: задължения към финансови предприятия – 1 558 хил.лв., в т.ч. 584 хил. лв. краткосрочни задължения и 974 хил.лв. дългосрочни задължения, задължения към доставчици – 55 хил.лв и други задължения 64 хил.лв.

Постигнатите от дружеството финансово - икономически показатели за 2023 г. спрямо 2021г. са както следва:

Показатели	2023 год.	2022 год.	Изменение	Изменение
	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв.	%
Нетекущи активи	10 136	10 620	(484)	(4,56)
Текущи активи	251	172	79	45,93
Собствен капитал	8 710	8 466	244	2,88
Нетекущи пасиви	991	1 575	(584)	(37,08)
Текущи пасиви	686	751	(65)	(8,66)
Приходи от продажби	1 442	1 100	342	31,09
Общо приходи	2 001	2 127	(126)	(5,92)
Общо разходи	1 756	2 075	(319)	(15,37)
Печалба преди лихви, данъци и амортизация (EBITDA)	843	623	220	35,31
Печалба преди данък върху печалбата	245	52	193	371,15
Печалба за периода	245	52	193	371,15

	2023 год.	2022 год.
Коефициенти на рентабилност		
EBITDA/Приходи от продажби и финансираня	58,46	56,64
Печалба преди данък върху печалбата/Приходи от продажби и финансираня	16,99	4,73
Привлечен капитал/Собствен капитал	0,19	0,27

Показател	2023 год.	2022 год.
Възвращаемост на собствения капитал	0,03	0,01
Възвращаемост на активите	0,02	0,00
Коефициент на обращаемост на активите	0,14	0,10
Коефициент на текуща ликвидност	0,37	0,23
Коефициент на бърза ликвидност	0,36	0,19
Коефициент на парична ликвидност	0,27	0,13
Коефициент на финансова автономност	5,19	3,64

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 обикновено 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 2024 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

20 май 2024 година
гр. Габрово



Вярно с оригинала
на основния акт. 32 от 3А

Следва: архив
Вангелина



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 2023 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 информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 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
на основание чл. 32 от ЗА

Следва: арх.

Д. Димитров

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи 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 съдържание
на основание чл. 32 от ЗА

След подпис!
арх. Д. Ангелов

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

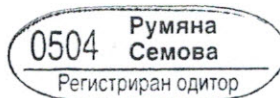
- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят 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.
- достигахме 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 Симова
Регистриран одитор

22 май 2024 година

бул. Цар Освободител 46
7000 гр. Русе



Сверена: адр. Д.
Ганчев

ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД

гр.Габрово, ул. Бодра смяна 21

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

към 31 декември 2023г.

Актив			Пасив		
Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)		Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи активи			А. Собствен капитал		
I. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	8400	8400
1. Земи и сгради, в т.ч.:			II. Резерви		
- земи	6991	7157	1. Други резерви	65	14
- сгради	1037	1037	Общо за група II:	65	14
	5954	6120	IV. Текуща печалба (загуба)	245	52
2. Съоръжения и други	3145	3406			
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	-	57	Общо за раздел А:	8710	8466
Общо за група I:	10136	10620	Б. Задължения		
Общо за раздел А:	10136	10620	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	1558	2142
Б. Текущи активи			- до 1 година	584	584
I. Материални запаси			- над 1 година	974	1558
1. Продукци и стоки в т.ч.:	4	29	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	55	102
- стоки	4	29	- до 1 година	55	102
Общо за група I:	4	29	3. Други задължения, в т.ч.:	64	82
II. Вземания			- до 1 година	47	65
1. Вземания от клиенти и доставчици	63	48	- над 1 година	17	17
2. Други вземания	1	1	към персонала, в т.ч.:	20	19
Общо за група II:	64	49	- до 1 година	20	19
III. Парични средства, в т.ч.:			осигурителни задължения, в т.ч.:	7	7
- в брой	8	12	- до 1 година	7	7
- безсрочни сметки (депозити)	175	82	данъчни задължения	20	9
Общо за група III:	183	94	- до 1 година	20	9
Общо за раздел Б:	251	172	други задължения	17	47
			- до 1 година	-	30
			- над 1 година	17	17
			Общо за раздел Б, в т.ч.:	1677	2326
			- до 1 година	686	751
			- над 1 година	991	1575
СУМА НА АКТИВА	10387	10792	СУМА НА ПАСИВА	10387	10792

Дата : 10 май 2024г.

Приложенията на страници от 5 до 20 са неразделна част от финансовия отчет. Финансовият отчет е приет за издаване и е подписан на 20.05.2024г.

Управител:

Добрин Стоянов Байрактаров

Гл.счетоводител:

Мария Христова Христова -Андреева



Съгласно одиторски доклад:

22.05.2024г.

