

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

На „ТЕРА ЦЕНТЪР“ ЕООД ПРЕЗ 2017 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 31.12.2017г. е 8100 хил.лева и е разпределен в 8100 дяла по 1000 лв. Едноличен собственик на капитала е Терахим 97 АД.

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

Органи на управление на дружеството са едноличният собственик на капитала и 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 2017 год. средно-списъчен състав на персонала в дружеството е 55 работници и служители (2016 год.:65).

Приходите от продажби включват: приходи от продажба на стоки – 959 хил. лв., приходи от услуги – 860 хил. лв. и други приходи -1124 хил.лв, от които 844 хил. лв. отписани задължения .

Разходите включват: разходи за материали – 490 хил.лв, разходи за външни услуги – 374 хил.лв., разходи за възнаграждения – 420 хил.лв., разходи за амортизации – 549 хил.лв. , други разходи 26 хил.лв, балансова стойност на продадени активи + 385 хил.лв. и финансови разходи – 85 хил.лв.

Резултатът е печалба в размер на 615 хил.лв.

Към 31.12.2017 година дружеството притежава: дълготрайни материални активи – 13 065 хил.лв.; други заеми 77хил.лв, материални запаси – 130 хил.лв.; вземания от клиенти и доставчици – 110 хил.лв.; парични средства – 99 хил.лв.

Задълженията на дружеството са: задължения към финансови предприятия – 4573 хил.лв., в т.ч. 930 хил. лв. краткосрочни задължения и 3643хил.лв. дългосочни задължения, задължения към доставчици – 423 хил.лв и други задължения 79 хил.лв.

Постигнатите от дружеството финансово - икономически показатели за 2017 г. спрямо 2016 г. са както следва:

Показатели	2017 год. хил. лв.	2016 год. хил. лв.	Изменение хил.лв.	Изменение %
Нетекущи активи	13 142	13 687	(545)	(3,98)
Текущи активи	339	452	(113)	(25,00)
Собствен капитал	8 406	7 503	903	12,04
Нетекущи пасиви	3 643	5 409	(1 766)	(32,65)

Върно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА

Върно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА

арх. Д. Димитров

Текущи пасиви	1 432	1 467	(35)	(2,39)
Приходи от продажби	1 819	1 761	58	3,29
Общо приходи	2 944	2 056	888	43,19
Общо разходи	2 244	2 272	(28)	(1,23)
Печалба преди лихви, данъци и амортизация (EBITDA)	1 249	345	904	262,03
Печалба преди данък върху печалбата	615	(325)	940	(289,23)
Разходи за данък върху печалбата	12	0	12	-
Печалба за периода	603	(325)	928	(285,54)

Показатели	2017г.	2016г.
EBITDA/Приходи от продажби и финансираня	68,66	19,59
Печалба преди данък върху печалбата/Приходи от продажби и финансираня	33,81	(18,46)
Привлечен капитал/Собствен капитал	0,60	0,92

Показател	2017г.	2016г.
Възвращаемост на собствения капитал	0,07	(0,04)
Възвращаемост на активите	0,04	(0,02)
Коефициент на обръщаемост на активите	0,13	0,12
Коефициент на текуща ликвидност	0,24	0,31
Коефициент на бърза ликвидност	0,58	0,81
Коефициент на парична ликвидност	0,56	0,79
Коефициент на финансова автономност	1,66	1,09

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

Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА

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 финасова стабилност.

Първостепенни задачи и през 2018 г. ще бъдат следните:

- 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 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.

Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА

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.

Дружеството няма участия в други дружества.

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.

След датата на баланса няма настъпили събития, които биха повлияли на финансовия отчет на Дружеството за 2017 г., в т.ч. и на оповестяванията към него.

На 19 февруари 2018 година „Терахим 97” АД като едноличен собственик на капитала на „Тера център” ЕООД взема решение за увеличаване на основния капитал на 8 400 хил.лв. Увеличението на основния капитал се поема изцяло от едноличен собственик. Вписването в Търговския регистър е с дата 27.02.2018 година.

Добрин Байрактаров
Управител

10 май 2018
гр. Габрово



Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА

сф. З. Дана
свс



Шумен, "Симеон Велики" 69, вх.2, тел.: 054 / 800 554, моб.: 0888 725 330, e-mail: ekip_audit_radeva@abv.bg
Русе, "Цар Освободител" 46, тел.: 082 / 870 315; 820 433, моб.: 0888 944 610, e-mail: ekip_audit_semova@abv.bg

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 2017 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 и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 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 Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим 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 ЗД

Д-р Арв. Д.
Раданова

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.

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.

ЕКИП ОДИТ ООД
Одиторско дружество

Румяна Симова
Управител

Румяна Симова
Регистриран одитор, отговорен за одита

12 юни 2018 година

бул. Цар Освободител 46
7000 гр. Русе



Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА

ТЕРА ЦЕНТЪР ЕООД

гр.Габрово, ул. Бодра смяна 21

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

към 31 декември 2017г.

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
А. Нетекущи активи			А. Собствен капитал		
I. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	8100	7800
1. Земи и сгради, в т.ч.:			II. Резерви		
- земи	7989	8156	1. Други резерви	196	196
- сгради	1037	1037	Общо за група II:	196	196
	6952	7119	III. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
2. Съоръжения и други	5076	5454	1. Непокрита загуба	(493)	(168)
Общо за група I:	13065	13610	Общо за група III:	(493)	(168)
II. Дългосрочни финансови активи			IV. Текуща печалба (загуба)	603	(325)
1. Други заеми	77	77	Общо за раздел А:	8406	7503
Общо за група II:	77	77	Б. Задължения		
Общо за раздел А:	13142	13687	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	4573	5503
Б. Текущи активи			- до 1 година	930	930
I. Материални запаси			- над 1 година	3643	4573
1. Продукции и стоки в т.ч.:	130	147	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	423	478
- стоки	130	147	- до 1 година	423	478
Общо за група I:	130	147	3. Други задължения, в т.ч.:	79	895
II. Вземания			- до 1 година	79	59
1. Вземания от клиенти и доставчици	85	100	- над 1 година	0	836
2. Вземания от предприятия от група	0	95	към персонала, в т.ч.:	35	40
3. Други вземания	25	67	- до 1 година	35	40
Общо за група II:	110	262	осигурителни задължения, в т.ч.:	12	12
III. Парични средства, в т.ч.:			- до 1 година	12	12
- в брой	63	40	данъчни задължения	32	7
- безсрочни сметки (депозити)	36	3	- до 1 година	32	7
Общо за група III:	99	43	други задължения	0	836
Общо за раздел Б:	339	452	- над 1 година	0	836
В. Разходи за бъдещи периоди	0	240	Общо за раздел Б, в т.ч.:	5075	6876
			- до 1 година	1432	1467
			- над 1 година	3643	5409
СУМА НА АКТИВА	13481	14379	СУМА НА ПАСИВА	13481	14379

Дата : 10 май 2018г.

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

Управител:

Добрин Стоянов Байрактаров

Гл. счетоводител:

Мария Христова Христова - Андреева

Съгласно одиторски доклад:



Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА



12.06.2018г.
арх. Д. Ланасева

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

за 2017г.

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			А. ПРИХОДИ		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	864	684	1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	1819	1761
суровини и материали	490	497	стоки	959	1023
външни услуги	374	187	услуги	860	738
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	420	485	2. Други приходи	1124	294
разходи за възнаграждения	355	411	Общо приходи от оперативната дейност	2943	2055
разходи за осигуровки	65	74	3. Други лихви и финансови приходи	1	1
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	549	561	Общо финансови приходи	1	1
разходи за амортизация на дълготрайни материални активи	549	561	Б. Загуба от обичайна дейност	-	325
4. Други разходи, в т.ч.:	411	542	Общо приходи	2944	2056
балансова стойност на продадени активи	385	521	В.Счетоводна загуба	-	325
Общо разходи за оперативната дейност	2244	2272	Г. Загуба	-	325
5. Разходи от обезценка на финансови активи, признати като текущи активи, в т.ч.:	2	1			
отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2	1			
6. Разходи за лихви и други финансови разходи	83	108			
Общо финансови разходи	85	109			
Общо разходи	2329	2381			
7. Счетоводна печалба	615	0			
8. Разходи за данъци от печалбата	12	0			
9. Печалба	603	0			
Всичко	2944	2381	Всичко	2944	2381

Дата : 10 май 2018г.

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

Управител:

Добрин Стоянов Байрактаров

Гл.счетоводител:

Мария Христова Христова -Андреева



Съгласно одиторски доклад:

12.06.2018г.

Вярно с оригинала
на основание чл. 32 от ЗА

арв д.
Добрич