

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2015 г.

1. Статут и предмет на дейност**Вярно с оригинала**

“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 03 май 2016 г.

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. Финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия на Република България, съгласно редакцията им в сила до 31 декември 2015 година (приети с ПМС № 46/2005 г., ДВ бр. 30 от 07.04.2005 г. и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г., ДВ бр. 86 от 26.10.2007 г.).

Финансовият отчет за 2015 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 2015 година и за 2014 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 2014 година, които са сравнителни данни, са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2015 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 представените 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-

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 2015 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 2015 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 2015 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 2015 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 трудов 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	2015 г.	2014 г.
Сгради	50	50
Съоръжения	25	25
Машины 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 2015 г. дружеството дължи корпоративен данък (данък печалба) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2016 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 третираят 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

	Земя и сгради		Съоръжения и други		В процес на придобиване		Общо	
В хиляди лева	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Отчетна стойност								
Салдо на 1 януари	9318	9318	7920	7920	0		17238	17238
Придобити			3				3	0

Отписани						0	0
Салдо на 31 декември	9318	9318	7923	7920	0	0	17241
<i>Натрупана амортизация</i>							
Салдо на 1 януари	830	664	2036	1627		2866	2291
Начислена амортизация за годината	166	166	409	409		575	575
Отписана амортизация						0	0
Салдо на 31 декември	996	830	2445	2036	0	0	3441
Балансова стойност на 31 декември	8322	8488	5478	5884	0	0	13800
Балансова стойност на 1 януари	8488	8654	5884	6293	0	0	14947

4. Материални запаси

В хиляди лева

31 декември 2015 г. 31 декември 2014 г.

Стоки в търговски обекти, за търговия на дребно	263	291
Общо	263	291

5. Вземания

В хиляди лева

31 декември 2015 г. 31 декември 2014 г.

Вземания от клиенти	56	90
Други вземания	15	15
Вземания от свързани лица	1205	160
Общо	1276	265

На 15 юни 2015 г. собственика на дружеството „Терахим 97“ АД е взел решение за увеличаване на основния капитал на дружеството с 1 500 хил.лв. – от 6 300 хил.лв. на 7 800 хил.лв. Към 31.12.2015 година невнесения капитал е 1205 хил.лв и е представен като вземания от свързани лица.

6. Парични средства

Представените в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2015 година парични средства в размер на 28 хил. лв. (31 декември 2014 година: 43 хил. лв.), представляват наличните парични средства в лева и евро, с които дружеството разполага в каса и по банкови сметки.

7. Основен капитал

Регистрираният основният капитал на дружеството към 31.12.2015 година е 7 800 хил.лв. (разпределен в 7 800 дяла по 1000 лева).

На 05 юни 2015 г. собственикът на дружеството „Терахим 97“ АД взема решение за увеличаване на основния капитал на дружеството от 6 300 хил.лв., разпределен в 6300 дяла от по 1000 лева всеки един, на 7 800 хил.лв., разпределен в 7800 дяла от по 1000 лева всеки едни, чрез записване на води дялове от едноличния собственик на капитал. Увеличението ще бъде извършено чрез парична вноска в размер на 1 500 хил. лева в срок до 2 години от датата на

вписване на увеличението в Агенцията по вписванията, Търговски регистър. Вписването в Търговския регистър е на дата 15.06.2015г. Към 31.12.2015 година внесен капитал е 6 595 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 2015г.

В хиляди лева	31 декември 2015 г.	31 декември 2014 г.
Дългосрочна част на задължения по банков кредит	5504	6434
Дългосрочна част на задължения по кредит към трети лица	836	836
Други нетекущи пасиви	20	16
Общо	6360	7286

9. Текущи пасиви

В хиляди лева	31 декември 2015г.	31 декември 2014 г.
Задължения към финансови предприятия	930	930
Задължения към доставчици	236	206
Задължения към персонала	44	51
Задължения към социалното осигуряване	11	12
Задължения към бюджета	35	55
Други краткосрочни задължения	0	12
Общо	1256	1266

10. Приходи от дейността

В хиляди лева	2015 г.	2014г.
Приходи от продажби на стоки	1152	1279
Приходи от услуги	102	115
Приходи от наеми на търговски площи	575	542
Приходи от маркетинг и обслужване	81	103
Други приходи	221	2767
в т.число отписани задължения	27	2586
Общо	2131	4806

11. Финансови приходи (разходи)

В хиляди лева	2015 г.	2014г.
Приходи от лихви	1	1
Други финансови разходи	(12)	(14)
Приходи /Разходи по валутни операции-нетно	(1)	(1)
Разходи за лихви по дългосрочни кредити	(126)	(159)

Общо

(138)

(173)

12. Разходи за материали

В хиляди лева

2015 г.

2014 г.

Ел. енергия	308	337
Горива	10	6
Вода	21	16
Други материали	68	64
Активи под 700 лв.	1	6
Общо	408	429

13. Разходи за външни услуги и други разходи

В хиляди лева

2015 г.

2014 г.

Реклама	7	8
Застраховки	7	7
Абонаментно обслужване	14	15
Охрана	24	24
Съобщителни услуги	5	9
Други	55	24
Общо	112	87

В хиляди лева

2015 г.

2014 г.

Представителни разходи и данък	1	2
Еднократни данъци	1	1
Други	7	2
Общо	9	5

14. Разходи за персонала

В хиляди лева

2015 г.

2014 г.

Възнаграждения за управлението	21	32
Възнаграждения за персонала	422	424
Начисления за социално осигуряване	79	83
Общо	522	539

15. Събития след датата на баланса

След датата на баланса няма настъпили събития, които биха повлияли на финансовия отчет на дружеството за 2015 година, в т.ч. и на оповестяванията към него.

Съставител:

Мария Христова Христова-Андреева

Управител:

Добрин Стоянов Байрактаров

