

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2014 г.

на

**"НИАРЛЕНД" ЕООД**

Приет от Съвета на директорите на на „Компания за инженеринг и развитие” АД, в качеството му на едноличен собственик на капитала на "НИАРЛЕНД" ЕООД, чрез решение вписано в протокол от дата 18.02.2015г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

18.02.2015г.

## **1. Обща информация**

**Фирмено наименование:** НИАРЛЕНД

**Правна форма:** Еднолично дружество с ограничена отговорност.

**Предмет на дейност:** Търговско представителство и посредничество, консултантска дейност, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, строително монтажни и проектантски услуги, туристически и рекламни услуги.

**Управител:** Денислав Здравков Йонов

**Седалище и адрес на управление:** Република България, гр. София, бул. „Ситняково” № 23

**Клонове:** Дружеството няма регистрирани клонове.

**Обслужваща банка:** Алианц Банк България АД

### **Отговорност на ръководството :**

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСС; като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

### **Информация, относно възнагражденията на управителните органи**

През 2014 година не са начислени разходи за възнаграждение на управителя.

### **Информация, относно придобиването и притежаването акции на дружеството от членовете на УС**

Управителя не притежава дялове от капитала на Дружеството.

### **Информация, относно участието на Управителя като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества**

Управителя не участва в други търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник.

Управителя участва в управлението на следните дружества:

- Дарик Имоти България АД
- Магнолия Клуб АД
- Ниарекс Консулт ЕООД
- Дензи Консулт ЕООД.

## **2. Учредяване , управление и структура на дружеството**

Дружеството е създадено с решение на Учредителя – „НИАРЕКС” АД с ЕИК: 131399616 с Учредителен акт от дата 26.10.2010г. и е вписано в Търговския регистър на 28.12.2010г. с ЕИК: 201376289.

Дружествения капитал се състои от дяловата апортна вноска на Учредителя, представляваща недвижим имот собственост на „НИАРЕКС“ АД, находящ се в гр. София, СО, административен район Връбница, планоснимачен район Толева махала /VII-139/, неурегулирана територия с площ 35 349кв.м / тридесет и пет хиляди триста четиридесет и девет квадратни метра/. Стойността му е определена на база пазарна оценка изготвена от три вещи лица, назначени от Агенция по вписванията – Търговски регистър с акт за назначаване № 20100929085033 / 01.10.2010г. и е приета по реда на чл. 72 от Търговския закон.

Към 31.12.2014 г. дружествения капитал е с номинална стойност 5 630 500лв. / пет милиона шестотин и тридесет хиляди и петстотин лева / , разпределен в 56305 / петдесет и шест хиляди триста и пет / дяла по 100лева / сто лева/ всеки.

С договор от 19.04.2011г. „НИАРЕКС“ АД прехвърля всичките 56305 дяла по 100 лв./100%/ от капитала на „Ниарленд“ ЕООД на „Дарик Имоти България“ АД.

С договор от 30.07.2013г. Дарик имоти България“ АД продава всичките 56305 дяла по 100 лв./100%/ от капитала на „Ниарленд“ ЕООД на „Компания за инженеринг и развитие“ АД.

През 2014г. не са настъпили промени в управлението на Дружеството. То се управлява и представлява от Управителя Денислав Здравков Йонов.

Разпределението на дружествения капитал към 31.12.2014 год. е както следва:

| № по ред | Съдружници                             | Брой дялове   | Относителен дял в % |
|----------|----------------------------------------|---------------|---------------------|
| 1        | „Компания за инженеринг и развитие“ АД | 56 305        | 100%                |
|          | <b>ОБЩО Капитал</b>                    | <b>56 305</b> | <b>100 %</b>        |

Към 31.12.2014 г. дружеството няма персонал нает по трудов договор.

#### **Свързани лица:**

Към 31.12.2014г. „Ниарленд“ ЕООД е част от икономически свързаната група на „Компания за инженеринг и развитие“ и дъщерните му дружества.

| Предприятие                                     | Вид на свързаността |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Компания за инженеринг и развитие АД гр. Добрич | Предприятие „майка“ |
| Компания за инженеринг и развитие АД гр. Мездра | Предприятие „майка“ |
| Пайм Булгарагро ЕООД                            | Свързаност група    |
| НИИ "Геология и геофизика" АД                   | Свързаност група    |
| Консорциум Геокомплекс ООД                      | Свързаност група    |
| Магнолия клуб АД                                | Свързаност група    |
| Кратус ЕООД                                     | Свързаност група    |

Търговските взаимоотношения между „Компания за инженеринг и развитие“ АД и дъщерните дружества от икономическата група са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

### 3. Кратък преглед на състоянието на пазара

Инвеститорите и продавачите се активизираха през 2014 година, вследствие на перспективите за по-висок ръст на икономиката и стабилното търсене на бизнес имоти. Политическите трусове и събитията в банковата система настъпиха едва в края на полугодиято, поради което не се забеляза драстично влиянието им върху пазара към края на 2014г..

Засилен е интересът към търговски центрове с потенциал за реструктуриране, въпреки че кредиторите, настоящите собственици и бъдещите инвеститори трудно постигат съгласие за цената.

Инвестиционният пазар е подкрепен и от по-висок брой на сделките със земя. Освен постоянно активните търговски вериги, логистични компании и индустриални производители на пазара се завръщат и строителните предприемачи. Търсенето на терени за строителство е насочено към жилищния сектор. Същото се отнася и до парцели, привлекателни за развитие на офис проекти по главни булеварди и в центъра на града и в покрайнините му. Повишеният интерес на инвеститорите е мотивиран от възстановяването на пазарите на имоти, съчетан с възможностите за придобиване на подценени активи.

Офис пазарът изпраща най-силната си година от началото на кризата през 2009 г. насам. Основният интерес продължава да идва от аутсорсинг и ИТ компаниите. България остава ключов център за услуги за големи американски и западноевропейски фирми и тази ѝ позиция ще продължи да поддържа пазара и в бъдеще. Новото, което се наблюдава, е че тези компании вече търсят възможности и извън центъра на София.

През 2014г. Дружеството няма сключени договори и съответно отчетени приходи, разходи и инвестиции, които да са свързани с осъществяване на дейността му.

### 4. Основни резултати за годината

През 2014г. Дружеството няма отчетени приходи, които да са свързани с осъществяване на дейността му.

Дружеството отчита финансови разходи в размер 1 х. лв - лихви по получен заем от „Дарик Имоти България“ АД.

По преценка на ръководството към 31.12.2014г. е извършена обезценка на вземане от „Секдоор Панел Системс“ ЕООД в размер на 6 х.лв. възникнало през 2011 година. Ръководството счита, че съществува вероятност договора да не бъде реализиран и съответно вземането да не бъде събрано.

#### Финансов отчет и анализ

| Показатели                 | 2014 г.  | 2013 г.  | Разлика  |       |
|----------------------------|----------|----------|----------|-------|
|                            | Стойност | Стойност | Стойност | %     |
| Дълготрайни активи /общо/  | 5 639    | 5 638    | 1        | 0%    |
| Краткотрайни активи в т.ч. | -        | 6        | (6)      | -100% |
| Краткосрочни вземания      | -        | 6        | (6)      | -100% |
| Обща сума на активите      | 5 639    | 5 644    | (5)      | 0%    |
| Собствен капитал           | 5 622    | 5 628    | (6)      | 0%    |
| Финансов резултат          | (6)      | (1)      | (5)      | 500%  |
| Краткосрочни пасиви        | 17       | 16       | 1        | 6%    |
| Обща сума на пасивите      | 17       | 16       | 1        | 6%    |
| Разходи общо               | 7        | 1        | 6        | 600%  |

| Коефициенти                   | 2014 г.  | 2013 г.  | Разлика  |       |
|-------------------------------|----------|----------|----------|-------|
|                               | Стойност | Стойност | Стойност | %     |
| <b>Рентабилност:</b>          |          |          |          |       |
| На собствения капитал         | (0,00)   | (0,00)   | (0,00)   | 501%  |
| На активите                   | (0,00)   | (0,00)   | (0,00)   | 501%  |
| На пасивите                   | (0,35)   | (0,06)   | (0,29)   | 465%  |
| <b>Ефективност:</b>           |          |          |          |       |
| <b>Ликвидност:</b>            |          |          |          |       |
| Обща ликвидност               | -        | 0,38     | (0,38)   | -100% |
| Бърза ликвидност              | -        | 0,38     | (0,38)   | -100% |
| <b>Финансова автономност:</b> |          |          |          |       |
| Финансова автономност         | 330,71   | 351,75   | (21,04)  | -6%   |
| Задлъжнялост                  | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 6%    |

## 5. Инвестиции

През 2014 г. „Ниарленд“ ЕООД не реализира разходи за инвестиции.

## 6. Научно изследователска и развойна дейност

През 2014г. „Ниарленд“ ЕООД не е осъществявало научно изследователска и развойна дейност.

## 7. Рискови фактори

### *Политически риск*

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен бора в страната значително намаляха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти..

### **Макроикономически риск**

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

### **Валутен риск**

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

### **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите..

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които предприятието финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задължнялост, банкови кредити и др.)

Към 31.12.2014г. „НИАРАЛЕНД“ ЕООД отчита задължения по получени търговски заеми към Дарик Имоти България АД по договор за заем от 22.11.2011г. в размер на 8 хил.лв. главница и 1 х.лв. лихви.

„НИАРАЛЕНД“ ЕООД не е предоставяло търговски заеми.

### **Секторен риск**

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

### **Фирмен риск**

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

### **Бизнес риск**

Бизнес рискът се определя от спецификата на продукцията на дружеството . Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на производство.

### **Финансов риск**

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

### **8. Перспективи и развитие**

Ръководството на Дружеството има намерения да реализира инвестиционни проекти в сферата на строителството.

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние:

- Подбор на инвестиционни проекти, които могат да се променят в зависимост от текущите пазарни условия, така че да се осигури изпълнение на инвестиционните цели на Дружеството;
- Оптимизиране на разходите, свързани с дейността на Дружеството;
- Успешно управление на дейността ;
- Осигуряване на алтернативни начини за финансиране на дейността на Дружеството;
- Последователна политика за осигуряване на кадровия ресурс на Дружеството;

Фактор който е извън контрола на управлението е наличието на инвеститорски интерес, за изпълнение на инвестиционните цели на Дружеството;

### **9. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет**

Непредвидими събития, които да са оказали влияние върху имущественото и финансово състояние на „НИАРЛЕНД“ ЕООД, настъпили по време на съставянето на отчета няма.

Представяващ :

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp has a double border. The outer ring contains the text "НИАРЛЕНД" at the top and "ЕООД" at the bottom, separated by two small asterisks. The center of the stamp contains the word "СОФИЯ".

Денислав Йонов

Управител