

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2012 г.

на

НИАРЛЕНД ЕООД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 01.03.2013г. НА СД на „Дарик Имоти България” АД

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

01.03.2013 г.

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

Одитор: Дружеството не подлежи на задължителен финансов одит за 2012г.

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 2012 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

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 31.12.2012 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.

Не са настъпили промени в управлението на Дружеството. То се управлява и представлява от Управителя Денислав Здравков Йонов.

Разпределението на дружествения капитал към 31.12.2012 год. е както следва:

№ по ред	Съдружници	Брой дялове	Относителен дял в %
1	Дарик Имоти България АД	56 305	100%
	ОБЩО Капитал	56 305	100 %

Към 31.12.2012 г. дружеството няма персонал нает по трудов договор.

Свързани лица:

„Ниарленд” ЕООД е част от икономически свързаната група на „Дарик Имоти България” и дъщерните му дружества.

Свързаните лица на „Ниарленд” ЕООД са:

- 1.Дарик Имоти България АД
- 2.Албена АД
- 3.Акрита ЕООД
- 4.Булгарконтрола АД
- 5.Дарик 90 София ЕООД
- 6.Дарик АД
- 7.Дарик Радио АД,
- 8.Дарик Скай ЕООД
- 9.Дарик Нюз ЕООД
- 10.Доверие - Брико АД
- 11.Доверие - Капитал АД
- 12.Доверие Обединен Холдинг АД
- 13.Магнолия клуб АД
- 14.Медика АД
- 15.Имоти Инфо ООД
16. Ел Джи Ар Консулт ООД
- 17.Расафи ЕООД
- 18.Лекс.БГ АД
- 19.Цитадела ЕООД
- 20.Софарма билдинг АДСИЦ
- 21.Ниарекс Консулт ЕООД
- 22.Прайм Булгар Уайн ООД
- 23.Уел Към 00 ООД
- 24.Ем Ко ООД

Търговските взаимоотношения между „Дарик Имоти България” и дъщерните дружества от икономическата група са поставени на равнопоставена 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

Икономиката на България през 2012г. не регистрира растеж, за да може да се справи с влошената перспектива пред отрасъл „Строителство“. Не работи с пълен капацитет, не се генерират достатъчно оборотни средства, липсва напредък. Строителната индустрия през 2012 г. беше под знака на предпазливия реализъм и слаб растеж в условия на трайна несигурност. Цялостната дейност на отрасъл „Строителство“ е с отрицателен растеж и регистрира спад от 7,9% в сравнение с 2011 г. Отрицателният прираст, който продължава вече 4 години, носи трайни последици и силно ограничена възможност за промяна в тенденцията към възстановяване. Отрасълът формира 5,1% от БВП, 5,9% от брутната добавена стойност със 17 300 строителни фирми на пазара по данни на НСИ. Строителната индустрия е формирана основно от 95% малки фирми, а големите и средните са 5 на сто.

Оценката за 2012 г. е, че строителният бранш регистрира отрицателен растеж и ниски обороти. Наблюдават се незначителни признаци, опити за възстановяване, но тенденцията за връщането към нормалната активност ще обхване години напред във времето. Продължава липсата на достатъчно проекти. Започнатото ново строителство е с 9,9 на сто по-малко за 2012 г. в сравнение с 2011 г., а в сравнение с 2010 г. намалението е 2,1%. Новото строителство на жилищни сгради бележи тенденция към намаление от 8,9% за миналата година в сравнение с предходната, а в сравнение с 2010 г. спадът е 11,1%. Строителството на нови административни сгради за 2012 спрямо 2011 г. е по-малко с 31,4%, спрямо 2010 г. се е свило с 30,8%. Започнатото строителство на други сгради е намаляло с 9,9% спрямо 2011 г. и за първи път в сравнение с 2010 г. има положителен ръст от 12,3%.

Повече от 80% от строителните фирми в последните три години са обявили съкращения. Над 90 на сто имат значително намаление на обемите, липсват стабилни темпове на растеж. Затворени се вратите на малкия и средния бизнес. Немалък процент фирми – около 20%, са замразили дейността си. Инвестициите и частното потребление намаляват. През 2012 г. все още има значителна по обем готова строителна продукция, превишаваща платежоспособното потребителско търсене. Има замразени в различни фази строежи, от които губят и предприемачите и финансовите институции. Продължава тенденцията за нисък ръст на кредитиране при малките и средните фирми и нарастване на необслужваните кредити. Кредитирането остава сериозна бариера за строителните фирми. Въведените условия за по-голямо участие на кредитоискателя в общата стойност на сделката са пречка за напредъка. Продължават да нарастват задълженията на държавата в лицето на общините към бизнеса, забавените плащания водят до сериозни проблеми с ликвидността.

Приоритет през годината беше оцеляването на бизнеса. Оптимистичните прогнози са изключително трудна задача, дори ако целта е само запазване на сегашните свити обеми на работа.

4. Основни резултати за годината

През 2012г. Дружеството няма отчетени приходи, които да са свързани с осъществяване на дейността му.

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

5. Финансов отчет и анализ

Показатели:

№	Показатели	2012 г.	2011 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	5 638	5 638	-	0%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	6	6	-	0%
3	Активи държани за продажба	-	-	-	-
4	Материални запаси	-	-	-	-
5	Краткосрочни вземания	6	6	-	0%
6	Краткосрочни финансови активи	-	-	-	-
7	Парични средства	-	-	-	-
8	Обща сума на активите	5 644	5 644	-	0%
9	Собствен капитал	5 629	5 630	(1)	0%
10	Финансов резултат	(1)	-	(1)	-
11	Дългострочни пасиви	-	-	-	-
12	Краткосрочни пасиви	15	14	1	7%
13	Обща сума на пасивите	15	14	1	7%
14	Приходи общо	-	-	-	-
15	Приходи от продажби	-	-	-	-
16	Разходи общо	1	-	1	-

Коефициенти:

№	Коефициенти	2012 г.	2011 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	(0,00)	-	(0,00)	-
2	На активите	(0,00)	-	(0,00)	-
3	На пасивите	(0,07)	-	(0,07)	-
4	На приходите от продажби	-	-	-	-
	Ефективност:				
5	На разходите	-	-	-	-
6	На приходите	-	-	-	-
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	0,40	0,43	(0,03)	-7%
8	Бърза ликвидност	0,40	0,43	(0,03)	-7%
9	Незабавна ликвидност	-	-	-	-
10	Абсолютна ликвидност	-	-	-	-
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	375,27	402,14	(26,88)	-7%
12	Задлъжнялост	0,00	0,00	0,00	7%

6. Инвестиции

През 2012 г. „Ниарленд“ ЕООД не реализира разходи за инвестиции.

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 борд в страната значително намалиха 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 31.12.2012г. „НИАРЛЕНД“ 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.

„НИАРЛЕНД“ 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 задължияност се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задължияност 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

Дружеството смята 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 :

Денислав Йонов – Управител на „НИАРЛЕНД“ ЕООД

