

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2022 г.

на

"НИАРАЛЕНД" ЕООД

Приет от Съвета на директорите на на „Компания за инженеринг и развитие“ АД, в качеството му на едноличен собственик на капитала на "НИАРАЛЕНД" ЕООД, чрез решение вписано в протокол от дата 18.05.2022г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

18.05.2023г.

1. Обща информация

Фирмено наименование: НИАРАЕНА

Правна форма: Еднолично дружество с ограничена отговорност.

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

Управител: Веселин Юлианов Бааджиев

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

Регистриран офис:

Няма

Клонове:

Дружеството няма регистрирани клонове

Обслужваща банка: Алияш Банк България АД

Одитор: Вероника Борисова Ревалска вписан в регистъра на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИАЕС) под № 815, чрез търговското си дружество „Корект ВР“ ЕООД

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС), приети с Постановление на Министерски съвет № 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., изм. ДВ. бр.86 от 26 Октомври 2007 г. в сила от 01.01.2008 г., изм. и доп. с Постановление на Министерски Съвет №394 от 30.12.2015г. – в сила от 01.01.2016 г., изм. и доп. с Постановяване на Министерски Съвет № 27 от 14.02.2019г. – в сила от 14.02.2019 г и изискванията на Закона за счетоводството. С Постановление № 27 от 14 февруари 2019 г. за изменение на Националните счетоводни стандарти, приети с Постановление № 46 на Министерския съвет от 2016 г. се изменя СС 17 „Лизинг.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите Закон за счетоводство и Националните счетоводни стандарти; 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 предприемачето на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Информация, относно възнагражденията на управителните органи

През 2022 година не са начислени разходи за възнаграждение на управителя.

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

Управителят 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.

2. Учредяване , управление и структура па 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, планоопишачен район Толсва 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 външни лица, назначени от Агенцията по вписванията – Търговски регистър с акт за назначаване № 20100929085033 / 01.10.2010г. и с приета по реда на чл. 72 от Търговския закон.

Към 31.12.2022 г. дружествения капитал е с номинална стойност 5 630 500лв. / пет милиона шестстотин и тридесет хиляди и петстотин лева /, разпределен в 56 305 / петдесет и шест хиляди триста и пет / дяла по 100лсва / сто лева/ всеки.

С договор от 19.04.2011г. „НИАРЕКС“ АД прехвърля всичките 56 305 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 56 305 дяла по 100 лв./100%/ от капитала на „Ниарленд“ ЕООД на „Компания за инженеринг и развитие“ АД, гр. Мездра.

Последната промяна в управлението е извършена на 29.10.2021 година с решение на Съвета на директорите на едноличния собственик Компания за инженеринг и развитие АД, гр. Мездра. Освободен е като управител г-н Денислав Йонов и на негово място е избран Веселин Юлианов Балджиев. Промяната е вписана по партидата на Ниарленд ЕООД в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 08.11.2021г. На същата дата е обявена и промяна в Учредителния акт на дружеството.

Разпределението на дружествения капитал към 31.12.2021 год. е както следва:

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

Към 31.12.2022 г. дружеството няма персонал плат по трудов договор.

Свързани лица:

Към 31.12.2022 г. „Ниарленд“ ЕООД е част от икономически свързаната група на „Дарик Холдинг“ АД

Предприятия, които са под общ съвместен контрол с Дружеството (предприятия в група)

Дарик Холдинг АД - предприятие - майка на групата

Компания за инженеринг и развитие АД, гр. Мездра- предприятие - майка

Дарик Имоти България АД

Българконтрол АД

Мост Финанс Мениджмънт АД

Цитадела ЕООД

Фейском ООД

Дарик Радио АД

Дарик 90 София ЕООД – чрез Дарик Радио АД
Дарик Академия ЕООД – чрез Дарик Радио АД
Ниарекс Консулт ЕООД – чрез Дарик Имоти България АД
Аквапошкс България ЕООД
Апачия порд ЕООД – чрез Цитадела ЕООД
Компания за инженеринг и развитие АД, гр. Добрич - чрез Цитадела ЕООД
Калакрия ЕООД- чрез Цитадела ЕООД
Магнолия Клуб АД - чрез Цитадела ЕООД
НИИ Геология и геофизика АД - чрез Цитадела ЕООД
Консорциум геокомплекс ООД - чрез Цитадела ЕООД
Кратус ЕООД - чрез Цитадела ЕООД

Асоциирани предприятия за Групата

ЕМ - КО ООД – чрез Дарик Радио АД
Дп.И.И. Диджитал АД
Ейч Ар Кепитъл АД

Други свързани лица

Ниарленд ЕООД е свързано лице с всички свързани лица по линия на крайния собственик на групата ДАРИК ХОЛДИНГ и ключовия ръководен персонал

Ключов ръководен персонал на предприятието:

Веселин Юлианов Баладжиев

Ключов ръководен персонал на предприятието майка:

Тодор Василев Беломорски- член на СД на Компания за инженеринг и развитие АД, гр. Мездра
Константин Иванов Армянов - член на СД на „Компания за инженеринг и развитие АД, гр. Мездра
Веселин Юлианов - член на СД на „Компания за инженеринг и развитие” АД, гр. Мездра

Търговските взаимоотношения между „Ниарленд” ЕООД 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

Поради характера на дейността на „Ниарленд” ЕООД може да се твърди, че през 2022 г. основните фактори, които оказват съществено влияние върху нея са:

- развитието на международната конюнктура
- развитието на българската икономика, която е под прякото въздействие на колебанията на международната конюнктура.

Основните макроикономически показатели за последните четири години за България са:

Показател *	31.12.2022	2021	2020	2019
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	165 384	139 012	120 553	120 396
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	3,4	7,6	-4,0	4,0
Инфлация/ ИПЦ(изменение спрямо предходен период /	16,9	7,8%	0,1%	3,8%
Валутен курс на щатския долар в края на периода	1.83371	1.72695	1,59386	1,74099
Основен лихвен процент в края на периода	0.20%	0,90%	0,00%	0,00%
Коефициент на безработица	5.4%	4,8%	6,7%	5,90%

* по данни на БНБ

Най – характерното за развитието на обичайната икономическа дейност през 2022г. в световен мащаб, в частност и България, е сериозното нарушаване на нормалността със започналия военен конфликт между Русия и Украйна. Събитието няма пряко отражение върху дейността на Дружеството към момента. Но поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата и потенциалната всеобхватност на конфликта, на този етап, е практически невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния дългосрочен ефект от това.

Тези събития повлияха неблагоприятно всички сфери на съвременния живот както поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата, така и с прякото влияние върху всички сфери на човешкия живот – личен, обществен, икономически, потребление.

4. Основни резултати за годината

През 2022г. Дружеството отчита следните разходи и приходи:

4.1. Разходи за външни услуги

Вид разход	2022 г.	2021 г.
Счетоводство и одит	2	2
Общо	2	2

4.2 Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид разход	2022 г.	2021 г.
Разходи за лихви в т.ч.	1	1
а) разходи по търговски заеми, свързани с предприятия от група	1	1
Общо	1	1

4.4 Финансови показатели

Показатели

№	Показатели	2022 г.	2021 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	5 639	5 639	-	0%
2	Обща сума на активите	5 639	5 639	-	0%
3	Собствен капитал	5 616	5 619	(3)	0%
4	Финансов резултат	(3)	(3)	-	0%
5	Краткосрочни пасиви	23	20	3	15%
6	Обща сума на пасивите	23	20	3	15%
7	Разходи общо	3	3	-	0%

Коефициенти

№	Коефициенти	2022 г.	2021 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	(0.00)	(0.00)	(0.00)	0%
2	На активите	(0.00)	(0.00)	-	0%
3	На пасивите	(0.13)	(0.15)	0.02	-13%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	244.17	280.95	(36.78)	-13%
12	Задълженост	0.00	0.00	0.00	15%

Включената в баланса земя на стойност 5 636 х.лв. е собственост на дружеството и то има пълни права върху нея. През 2022г. е свалена ипотека в полза на Дарик Холдинг АД по заем от търговска банка.

5. Инвестиции

През 2022 г. „Нияраенд“ ЕООД не реализира разходи за инвестиции.

6. Научно изследователска и развойна дейност

През 2022г. „Нияраенд“ 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 намалява 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.

Макроекономически риск

Това е рискът от загуба поради влошаване на макроекономическата стабилност и политическа обстановка в страната. Проявяването на този риск зависи от редица фактори, като режим на управление, политическа структура и принципи, монетарна и фискална политика на правителството, инвестиционен климат в страната, влияние на международни събития и др.

През 2022г. макроекономическите показатели се повлияват основно от военния конфликт между Русия и Украйна, както и от негативните последици във връзка с предприетите безпрецедентни ограничителни мерки за преодоляване на вируса COVID 19 не само в България, но и в световен мащаб

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 пазарените като основни чужди валути.

В дейността на „Нияраенд“ ЕООД като цяло засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и получаваните доставки на стоки и услуги се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към формиране на ценова политика, ориентирана към намаляване на валутния риск.

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 има 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.

В условията на възникнал конфликт между Русия и Украйна се очаква инфлацията да остане повишена следващата година в някои пововъзникващи и развиващи се икономически пай-вече заради натиска върху цените на храните и обезценяването на валутите им.

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 намалее.

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

Към 31.12.2022г. „Ниярленд“ ЕООД отчита задължения по получени търговски заеми от свързани лица в групата :

Получени Заеми

Банка / Кредитор	Договорен размер на кредита	Л. %	Падж	Обезпечения/Гаранции
Дарик Имоти България АД	14	до 31.12.2017г. - 9%; от 01.01.2018г. - 5%	31.12.2023	няма
Ниярекс Консулт ЕООД	6	5%	31.12.2023	няма

Салда по Получени Заеми (главница и лихва)

Банка / Кредитор	Краткосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви
Дарик Имоти България АД	14	1
Ниярекс Консулт ЕООД	6	-
Общо	20	1

Начислените разходи за лихви по получени заеми са 1 хил.лв.

„Ниярленд“ 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 пазара и др.

Фирмен риск

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

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на дейността на дружеството . Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на производство. За предлаганите от „Ниярленд“ ЕООД услуги търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество, локация и добрата информираност на клиентите.

Финансов риск

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

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължителност се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задължителност 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 сасаките с недвижими имоти.

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

Между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са настъпили събития, които да изискват корекции

Представяващ :

Веселин Юлиев Благанев

18.05.2022 г.

