

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2024 Г.

на

"НИАРЛЕНД" ЕООД

Приет от Съвета на директорите на па „Компания за инженеринг и развитие“ АД, в качеството му на едноличен собственик на капитала на "НИАРЛЕНД" ЕООД, чрез решение вписано в протокол от дата 23.07.2025г.

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

23.07.2025г.

1. Обща информация

Фирмено наименование: НИАРАЕНД

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: Веселин Юлианов Баалджиев

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

Регистриран офис:

Няма

Клонове:

Дружеството няма регистрирани клонове

Обслужваща банка: Алианс Банк България АД

Одитор: Вероника Борисова Ревалска вписан в регистъра на регистрираните одитори под № 815, упражняваща дейността си чрез търговското предприятие „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 Постановление на Министерски Съвет № 27 от 14.02.2019г. – в сила от 14.02.2019 г и изискванията на Закона за счетоводството.

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 предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Информация, относно възнагражденията на управителните органи

През 2024 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 отговорен съдружник, 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 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 анортна вноска на Учредителя, представляваща недвижим имот собственост на „НИАРЕКС“ АД, находящ се в гр. София, СО, административен район Връбница, планоцимачен район Толева махала /VII-139/, неурегулирана територия с площ 35 349кв.м / тридесет и шест хиляди триста четиридесет и девет квадратни метра/. Стойността му е определена на база пазарна оценка изготвена от три велики 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 31.12.2024 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 100лева / сто лева/ всеки.

С договор от 19.04.2011г. „НИАРЕКС“ АД прехвърля всичките 56 305 дяла по 100 лв./100%/ от капитала на „Ниярленд“ 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 „Ниярленд“ 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 Попов и на негово място е избран Веселин Юлианов Балджиев. Промяната е вписана по партидата на Ниярленд ЕООД в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 08.11.2021г. На същата дата е обявена и промяна в Учредителния акт на дружеството.

Разпределението на дружествения капитал към 31.12.2024 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 31.12.2024 г. дружеството няма персонал нает по трудов договор.

Свързани лица:

Към 31.12.2024 г. „Ниярленд“ 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

Собственик на капитала на дружеството- майка на групата

В качеството си на наследници на Радосвет Крумов Радев:

Димка Иванова Михайлова Радева

Рада Радосвет Радева

Света Радосвет Радева

Борис Радосвет Радев

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

Компания за инженеринг и развитие АД гр.Мездра – компания майка

Дарик радио АД

Дарик 90 София ЕООД – чрез Дарик Радио АД

Дарик Академия ЕООД – чрез Дарик Радио АД
Дарик Имоти България АД
Ниярекс Консулт ЕООД – чрез Дарик Имоти България АД
Булгарконтрола АД
Аквапоникс България ЕООД
Рекламна агенция Дарик (РАД) ЕООД
Цитадела ЕООД
Апачия Норд ЕООД – чрез Цитадела ЕООД
Компания за инженеринг и развитие АД гр.Добрич – чрез Апачия Норд ЕООД
Калакрия ЕООД – чрез Компания за инженеринг и развитие АД гр.Добрич
Кратус ЕООД – чрез Компания за инженеринг и развитие АД гр.Добрич
Магнолия клуб АД – чрез Компания за инженеринг и развитие АД гр.Добрич
НИИ Геология и геофизика АД – чрез Компания за инженеринг и развитие АД гр.Добрич
Консорциум Геокомплекс ООД – чрез НИИ Геология и геофизика

Асоциирани предприятия за Групата

ЕМ - КО ООД – чрез Дарик Радио АД
Балкан Искър АД / в несъстоятелност / – чрез Компания за инженеринг и развитие АД, гр. Добрич
Фейском ООД, ЕИК 175314539

Ниярленд ЕООД е свързано лице с всички свързани лица по линия на крайния собственик на групата ДАРИК ХОЛДИНГ и ключовия ръководен персонал
Ел Джи Ар Консулт ООД, Медиапикс груп ООД, Ейч Ар Кепитъл АД, Перпетуум Мобиле БГ АД, Бул Маш АД, Аква Фийлд ООД, СПА Експерти ООД, Дарик Диджитъл АД, Дарик Бизнес Ревю ЕООД, Егоист.БГ АД, 9 Месеца ЕООД, Фейском ООД, Аква фийлд ООД, МВБ Пирдоп ООД.

Ключов ръководен персонал на предприятието:

Веселин Юлианов Балджиев

Ключов ръководен персонал на предприятието майка:

Димка Ив. Михайлова - Радева- член на СД на Компания за инженеринг и развитие АД, гр. Мездра
Христо Георгиев Христов- член на СД на „Компания за инженеринг и развитие АД, гр. Мездра
Веселин Юлианов Балджиев- член на СД на „Компания за инженеринг и развитие” АД, гр. Мездра

Търговските взаимоотношения между „Ниярленд” 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 „Ниярленд ” ЕООД може да се твърди, че през 2024 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.

Глобални тенденции

През 2024 г. глобалната икономическа среда е повлияна от различни фактори, като инфлацията, глобалните търговски отношения, политическите напрежения и възстановяването след пандемията. Въпреки тези предизвикателства, икономиките на САЩ, еврозоната и Азия продължиха да растат, но с различни темпове и със съответни въздействия върху глобалните финансови пазари и компании.

САЩ - инфлацията в САЩ достигна до 2,9% към края на годината, което е значително под нивата, наблюдавани през 2022 и началото на 2023 г. Това спадане на инфлацията беше резултат от успешните усилия на Федералния резерв да контролира ценовите нива чрез увеличаване на лихвените проценти. През последните три месеца на 2024 г. икономиката продължи да расте, въпреки стеснените условия за финансиране.

Основният риск пред икономиката на САЩ остава потенциалното влошаване на външнотърговските отношения, особено в контекста на глобалните усилия за регулиране на търговията с Китай и други развиващи се икономики.

Еврозоната – актуализирани макроикономически прогнози през декември 2024 г. сочат, че брутният вътрешен продукт (БВП) на еврозоната ще нарасне с 0,7% през 2024 г. и с 1,1% през 2025 г. Тези очаквания се дължат основно на по-слабото представяне на външния сектор, като се предвижда износът да нарасне с едва 1,6% през 2025 г. Очаква се инфлацията в еврозоната да продължи да се понижава през следващите години.

В отговор на тези икономически условия, Европейската централна банка (ЕЦБ) предприе четвърто поредно намаление на основните лихвени проценти през декември 2024 г., като ги понижи с 25 базисни пункта. Това решение има за цел да стимулира икономическата активност и да подпомогне постигането на инфлационната цел от 2%.

Икономическите перспективи на еврозоната са обект на няколко рискове, включително политическата нестабилност във водещи икономики като Франция и Германия, войната между Русия и Украйна, както и потенциални търговски конфликти със САЩ. Тези фактори могат да окажат допълнителен натиск върху икономическия растеж и инфлацията в региона.

Азия – икономиката на Китай претърпя известно забавяне през 2024 г. поради вътрешни и външни фактори, като забавеното възстановяване на потребителското доверие след пандемията, ограниченото въздействие на икономическите стимули от правителството и наляда на китайския жилищен пазар.

Бизнес климат в България

През 2024 г. българската икономика се изправя пред смесени предизвикателства и възможности. Въпреки че инфлацията се стабилизира в сравнение с предходните години, тя остава на сравнително високи нива, което продължава да оказва влияние върху потребителското търсене и бизнес инвестициите.

Според данни на Българската стопанска камара, едва 18% от анкетиранияте компании очакват подобрене на бизнес климата, докато 65% изразяват притеснения относно регулаторната несигурност и повишените разходи за труд. В същото време 72% от бизнеса посочва, че очаква забавянето на глобалния икономически растеж да се отрази негативно върху техните резултати.

Положителен аспект за българския пазар е засиленият интерес на инвеститори към технологичния и производствения сектор, както и към инфраструктурни проекти, свързани с прехода към зелена енергия. Очаква се и продължаващата интеграция на България в Еврозоната да даде допълнителен тласък на финансовите и капиталовите пазари в страната.

Основните предизвикателства за българската икономика през 2024 г. включват:

- високите разходи за енергия и транспорт
- продължаващия недостиг на квалифицирана работна ръка
- несигурността около глобалните вериги за доставки
- потенциалното увеличение на данъчната тежест и регулаторните изисквания

В допълнение към тези икономически предизвикателства, през последните години България е изправена пред трайна политическа нестабилност и фрагментация. Въпреки това, икономическите перспективи за страната остават сравнително стабилни, като България запазва своята атрактивност за дългосрочни инвестиции в определени сектори.

Присъединяването на България към Шенгенското пространство през 2024 г. оказва значително влияние върху бизнес средата и икономическите перспективи на страната. Отпадането на граничния контрол улеснява търговията, туризма и инвестициите, като води до по-ниски логистични разходи и по-бързи доставки. Това засилва конкурентоспособността на българските компании на европейския пазар и подобрява бизнес климата.

Макроикономически показатели България

Показател	Годишни данни				Тримесечни данни							
	2021	2022	2023	2024	2023				2024			
					Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	138,979	167,809	183,742	202,861	40,506	42,923	48,466	51,849	43,362	48,142	53,770	57,587
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	7.80	4.00	1.90	2.80	2.40	2.00	1.80	1.60	2.90		2.60	4.10
Инфлация (ИПЦ изменение спрямо предходен период, %)	7.60	16.90	4.70	2.20	2.90	0.70	0.80	0.80	2.90	-0.40	0.30	0.90
Безработица (%)	4.60	5.40	5.00	5.20	-	-	-	-	-	-	-	-
Основен лихвен процент (%)	0.00	0.20	2.90	3.59	1.80	2.73	3.31	3.74	2.79	2.23	3.57	3.23
Валутен курс на лева за 1 щ.д.	1.727	1.834	1.770	1.683	1.796	1.800	1.846	1.770	1.809	1.827	1.747	1.747

* Източник: БНБ

Обща картина на пазара на недвижими имоти през 2024 г. *

Пазарът на недвижими имоти в България остана активен и устойчив, въпреки макроикономическите предизвикателства. Инфлацията се забави, но все още мотивира хората да инвестират в недвижими имоти като защита от обезценяване.

Лихвените проценти по ипотечни кредити останаха едни от най-високите в Европа, въпреки леко повишение. Това поддържа интереса към покупка чрез външно финансиране.

В сила от 1 октомври 2024 г. БНБ въведе регулации за ограничаване на прекомерното ипотечно кредитиране, с цел да се избегне прегряване на пазара и да се защитят домакинствата с по-ниски доходи.

Цени, сделки, предлагане и строителство

Цените на жилищата в София нараснаха с +17.7% през третото тримесечие на 2024 г. спрямо същия период на 2023 г.

Новото строителство: +22.1%

Съществуващи жилища: +14.6%

Брой сделки: 35,259 за 2024 г. — почти колкото рекордната 2021 г., което прави 2024 втората най-силна година по този показател.

Спад в издадените разрешения за строеж: -41% спрямо 2023 г.

Спад в започнатите строежи: -40% (по брой жилища)

Външни фактори и инвестиции

Влизането в Шенген и приближаването към Еврозоната засяват интереса на чуждестранни инвеститори.

Пример: Скандинавският фонд SEF International вече е най-големият наемодател в София с 280 апартаменти и планове за разширяване до 1000.

Изводи и тенденции

Имотите остават предпочитана инвестиция в условия на ниски лихви, забавена инфлация и повишени доходи.

Търсенето в големите градове (София, Пловдив, Варна, Бургас) остава високо.

Ограниченото ново строителство може да доведе до допълнителен натиск върху цените през 2025г.

Допълнителен фактор за формиране цените на имотите е и влизането на България в еврозоната.

Според Явор Пейчев, изпълнителен директор на „Имотека“ / пред Economy.bg / 2024 г. е подготвила почвата за предстоящата година. Но предвид факта, че 2025 няма да е година на продавача, имотите, които не отговарят на нуждите на все по-взискателните клиенти, ще се реализират трудно.

Източници: 1. <https://delta3analizi.com/2025/01/22/analiz-imotniya-pazar-sofiya-2024-g-prognoza-2025-g/>
2. <https://www.economy.bg/realestate/view/60297/Kakvo-se-sluchi-na-pazara-na-imoti-prez-2024>

4. Основни резултати за годината

През 2024г. Дружеството отчита следните разходи и приходи:

4.1. Разходи за външни услуги

Вид разход	2024 г.	2023 г.
Счетоводство и одит	2	2
Общо	2	2

4.2 Разходи за лихви и други финансови разходи

Вид разход	2024 г.	2023 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	2024 г.	2023 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	5,610	5,613	(3)	0%
4	Финансов резултат	(3)	(3)		0%
5	Краткосрочни пасиви	29	26	3	12%
6	Обща сума на пасивите	29	26	3	12%
7	Разходи общо	3	3		0%

Коефициенти

№	Коефициенти	2024 г.	2023 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	(0.10)	(0.12)	0.01	10%
	Финансова автономност:				
4	Финансова автономност	193.45	215.88	(22.44)	10%
5	Задлъжнялост	0.01	0.00	0.00	12%

Включената в баланса земя на стойност 5 636 х.лв. е собственост на дружеството и го има пълни права върху нея. Няма учредени ипотечи в полза на трети лица.

5. Инвестиции

През 2024 г. „Ниарленд“ ЕООД не реализира разходи за инвестиции.

6. Научно изследователска и развойна дейност

През 2024 г. „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 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.

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.

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 паложените като основни чужди валути.

В дейността на „Нияраленд“ 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 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 намаляят.

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

Към 31.12.2024г. „Нияраленд“ ЕООД отчита задължения по получени търговски заем от свързани лица в групата :

Получени Засми

Банка / Кредитор	Договорен размер на кредита	Л. %	Падж	Обезпечения/Гаранции
Дарик Имоти България АД	16	до 31.12.2017г. 9%; от 01.01.2018г. 5%	31.12.2025	няма
Нпарекс Консулт ЕООД	11	5%	31.12.2025	няма

Салда по Получени Засми (главница и лихва)

Банка / Кредитор	Краткосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви
Дарик Имоти България АД	16	1
Нпарекс Консулт ЕООД	11	-
Общо	22	1

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

„Нпарленд“ ЕООД не е предоставяло търговски засми.

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 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 дейността на дружеството. Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на производство. За предлаганите от „Нпарленд“ 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 засми 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

Предвид доброто местоположение на притежавания от Дружеството имот Ръководството проучва различните възможности за реализация на инвестиционни проекти в сферата на сделките с недвижими имоти. Правят се проучвания относно реализиране на имота в няколко направления – строителство на жилищни имоти и реализацията им, изграждане на логистична база, на офиси,

административни и технически помещения с цел стопанисването им от дружеството или отдаване под наем.

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 други събития, които да изискват корекции

Представяващ :

Веселин Юлианов Баладжиев

23.07.2025 г.

