Приложение № 2 към СС 1

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на "Ню Инвестмънт" АД

за периода 01.01.2022 г. - 31.12.2022 г.

	Сума /в хил. лв./			Сума /в хил. лв./	
НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Текуща година	Предходна година	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Текуща година	Предходна година
А. РАЗХОДИ			**Б. ПРИХОДИ**		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	**40**	**43**	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	**174**	**181**
а) суровини и материали	7	2	а) услуги	174	181
б) външни услуги	33	41	2. Други приходи, в т.ч.:	**401**	**242**
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	**57**	**50**	**Общо приходи от оперативна дейност (1+2)**	**575**	**423**
а) разходи за възнаграждения	48	42	3. Приходи от инвестиции	-	**165**
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	9	8	в т. ч. приходи от предприятия от група	-	165
- осигуровки, свързани с пенсии	6	5	4. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	**110**	**112**
3. Разходи за амортизации и обезценка, в т.ч.:	**49**	**46**	а) приходи от лихви	110	112
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материали и нематериални активи, в т.ч.:	49	46	**Общо финансови приходи (3+4)**	**110**	**277**
- разходи за амортизация	49	46	**Общо приходи от дейността**	**685**	**700**
4. Други разходи, в т.ч.:	**99**	**9**	5. Загуба от обичайна дейност	-	-
а) балансова стойност на продадените активи	86	-	**Общо приходи (1+2+3+4)**	**685**	**700**
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)	**245**	**148**	6. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	-	-
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	**267**	**95**	7. Загуба (6 - ред 7 от раздел А)	-	-
а) отписване на финансови активи	190	14			
б) разходи за лихви	77	81			
Общо финансови разходи (5)	**267**	**95**			
Общо разходи за дейността	**512**	**243**			
6. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	**173**	**457**			
Общо разходи (1+2+3+4+5)	**512**	**243**			
7. Разходи за данъци от печалбата	**17**	**29**			
- текущ данък от печалбата	17	29			
- изменение в отсрочени данъци	-	-			
8. Печалба (6-7)	156	428			
Всичко (Общо разходи +7 + 8)	**685**	**700**	**Всичко (Общо приходи)**	**685**	**700**

Дата: 28.06.2023 г.

Съставител: Галина Младенова

Ръководител: Марияна Маркова

НЮ ИНВЕСТМЪНТ АД

Приложение №1 към СС 1

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

на "Ню Инвестмънт" АД

към 31.12.2022 г.

АКТИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума /в хил. лв./ Текуща година	Предходна година
Б. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ		
I. Дълготрайни материални активи		
1. Машини, производствено оборудване и апаратура	9	9
2. Съоръжения и други	28	36
Общо за група I :	**37**	**45**
II. Дългосрочни финансови активи		
1. Дългосрочни инвестиции	2 799	2 920
Общо за група II:	**2 799**	**2 920**
III. Отсрочени данъци	193	193
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	**3 029**	**3 158**
В. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ		
I. Вземания		
1. Вземания от клиенти и доставчици	31	77
2. Други вземания	3 628	3 640
Общо за група I:	**3 659**	**3 717**
II. Парични средства, в т.ч.:		
- в брой	1	1
- в безсрочни сметки (депозити)	1	3
Общо за група II:	**2**	**4**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:	**3 661**	**3 721**
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.	-	1
до 1 година	-	1
СУМА НА АКТИВА (Б+В+Г)	**6 690**	**6 880**

ПАСИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума /в хил. лв./ Текуща година	Предходна година
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
I. Записан капитал	1 199	1 199
II. Премии от емисии	3 228	3 228
III. Резерв от последващи оценки	-	-
1. Законови резерви	120	120
2. Допълнителни резерви	7	7
Общо за група III :	**127**	**127**
IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
- неразпределена печалба	1 529	1 103
- непокрита загуба	(1 696)	(1 696)
Общо за група IV :	**(167)**	**(593)**
V. Текуща печалба (загуба)	156	428
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:	**4 543**	**4 389**
Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ:		
1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	**6**	**87**
до 1 година	6	87
2. Други задължения, в т.ч.:	**2 141**	**2 404**
до 1 година	2 141	2 404
- осигурителни задължения, в т.ч.:	**1**	**1**
до 1 година	1	1
- данъчни задължения, в т.ч.:	**19**	**19**
до 1 година	19	19
- по заеми, в т.ч.:	**2 121**	**2 384**
до 1 година	2 121	2 384
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б, в т.ч.:	**2 147**	**2 491**
до 1 година	**2 491**	**2 491**
СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	**6 690**	**6 880**

Дата: 28.06.2023 г.

Съставител: Галина Младенова

Ръководител: Марияна Маркова

НЮ ИНВЕСТМЪНТ АД

Приложение № 4 към СС 1

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на "Ню Инвестмънт" АД

за 2022 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	Записан капитал	Премии от емисии	РЕЗЕРВИ		Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
			Законови	други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Салдо в началото на отчетния период	1 199	3 228	120	7	1 101	(1 696)	428	4 387
2. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	-	-	-	156	156
3. Разпределение на печалбата	-	-	-	-	428	-	(428)	-
4. Собствен капитал към края на отчетния период	1 199	3 228	120	7	1 529	(1 696)	156	4 543

Дата: 28.06.2023 г.

Съставител: Галина Младенова

Ръководител: Мариана Маркова

НЮ ИНВЕСТМЪНТ АД

Приложение № 1 към СС 7

ОТЧЕТ

за паричните потоци по прекия метод

на "Ню Инвестмънт" АД

за периода 01.01.2022 г. - 31.12.2022 г.

(хил. лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	233	75	158	647	56	591
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		58	(58)	-	50	(50)
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни		2	(2)	-	1	(1)
4. Платени и възстановени данъци върху печалбата		19	(19)	-	23	(23)
5. Платени и възстановени други данъци		21	(21)	-	19	(19)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	**233**	**175**	**58**	**647**	**149**	**498**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	439	7	432	-	419	(419)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	7	**432**	-	**419**	**(419)**
В. Парични потоци от финансова дейност						
1. Парични потоци, свързани с предоставени заеми	179	671	(492)	503	601	(98)
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденти и други подобни	-	-	-	-	-	-
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	**179**	**671**	**(492)**	**503**	**601**	**(98)**
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	**412**	**853**	**(2)**	**1 150**	**568**	**(19)**
Д. Парични средства в началото на периода			**4**			**23**
Е. Парични средства в края на периода			**2**			**4**

Дата: 28.06.2023 г.

Съставител: Галина Младенова

Ръководител: Мариана Маркова

НЮ ИНВЕСТМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

НА НЮ ИНВЕСТМЪНТ АД

ЗА 2022 ГОДИНА

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Информация за „Ню Инвестмънт" АД

„Ню Инвестмънт" АД (Дружеството) е акционерно дружество със седалище: гр. Варна и адрес на управление към 31.12.2021 г. ул. „Шипка" 10; ЕИК 103955835. Дружеството е регистрирано през 2005 г. с решение на Варненски окръжен съд ф. д. 2819 / 2005 г. . През 2008 г. е преregистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието.

1.2. Собственост и управление

Дружеството е с капитал 1 199 хил. лева, разпределен в 2 398 акции по 500 лева. Разпределението на акциите на Дружеството към 31.12.2021 г. е както следва:

- „Рос Интернешънъл Холдинг Корп." притежава 2 397 акции с обща номинална стойност 1 198 500 лв. или 99,96 % от капитала на Дружеството;
- Марияна Димитрова Маркова – 1 акция с номинална стойност 500 лв. или 0,04 %.

„Ню Инвестмънт"АД има едностепенна система на управление, състояща се от Съвет на директорите в състав:

- Марияна Димитрова Маркова – председател на Съвета на директорите
- Галина Димитрова Младенова – член на Съвета на директорите
- Антония Петева Казанлиева - член на Съвета на директорите

Представлява се от Изпълнителния директор Марияна Димитрова Маркова.

1.3. Предмет на дейност

Предметът на дейност на „Ню Инвестмънт" АД е свързан с придобиването на недвижими имоти и движими вещи и последващото им отдаване под наем.

1.4. Структура на дружеството

В структурата на дружеството са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво, и съответните организационни звена. Създадени са и са

утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители.

За 2022 г. средно списъчният брой на персонала е един (за 2021 г. - 1).

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС) в сила от 01.01.2016 г., приети с Постановление №394/30.12.2015 г. на Министерски съвет.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложението към него са представени в хиляди лева (BGN'000), освен ако не е посочено друго.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 01 януари до 31 декември.

Текущ отчетен период – 2022 година.

Предходен отчетен период – 2021 година.

Настоящият отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

2.2. Принцип за действащо предприятие

Принципът за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Ръководството е декларирало, че няма намерения да променя предмета на дейност и ще продължи усилията си за увеличаване на приходите си и печалбите.

Финансовият отчет е изготвен на принципа за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето за текущата година.

2.4. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е български лев. От 01.07.1997 година левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се представят във финансовия отчет в лева по централния курс на БНБ към 31 декември. Курсови разлики, възникнали при тези операции се отчитат в Отчета за приходите и разходите.

Значими валутни курсове:

	31 Декември 2022 г.	**31 Декември 2021 г.**
1 щатски долар се равнява на	1.83371 лева	1,72685 лева
1 евро се равнява на	1,95583 лева	1,95583 лева

2.5. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до представените балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Действителните резултати биха могли да се различават от приблизителните счетоводни оценки, представени в отчета. Приблизителните счетоводни оценки и предположения се преразглеждат ежегодно към 31 декември. Резултатите от прегледите на счетоводните оценки се признават за периода, в който са прегледани и в тях съществуват промени, ако прегледа засяга само този период или за периода, в който са прегледани и за бъдещи периоди, ако прегледите засягат както текущия, така и бъдещи периоди.

2.6. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на Дружеството, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се признава винаги и единствено в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. В този случай балансовата стойност на актива се намалява чрез отразяване като текущ разход за дейността на загуба от обезценка до размера на неговата възстановима стойност.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

Към датата на съставяне на настоящия отчет е направен преглед от ръководството за наличие на обстоятелства, които налагат обезценка на активите на Дружеството. В случаите, в които са налице такива и е направена обезценка, това обстоятелство е оповестено на съответните места.

2.7. Финансови инструменти и управление на финасовите рискове

2.7.1 Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в счетоводния баланс.

Обичайно дружеството признава в счетоводния баланс, финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и

дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в счетоводния баланс, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в счетоводния баланс по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в счетоводния баланс по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

2.7.2. Финансови рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск, ценови риск и ликвиден риск. Финансовите рискове текущо се наблюдават, анализират и прогнозират с цел минимизиране на негативните влияния. Управлението на финансовите рискове се извършва текущо от ръководството на дружеството, което е приело и прилага адекватни принципи и подходи за общото управление на финансовия риск и управлението на отделните специфични рискове.

Риск от курсови разлики

Дружеството осъществява много малка част от сделките си в чуждестранна валута. Тези сделки са с незначителен обем и риска, на който е изложено дружеството, произтичащ от промени на валутните курсове не е значим.

Лихви по търговски и банкови заеми

При осъществяване на своята дейност дружеството не ползва заеми. В случайте, когато е необходимо, обаче ръководството се стреми да договори възможно най-изгодни условия и да минимизира лихвените рискове. Благоприятен ефект се получава от възможността за договаряне на приемливи лихвени равнища по привлечените ресурси и структурата на лихвените проценти, които съдържат постоянен и променлив компонент с предимствено тегло на постоянната величина, което минимизира вероятността от негативна промяна в движението на паричните потоци.

Кредитни рискове

Кредитният риск се минимизира чрез подбор на търговските партнъори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводният отдел извършва периодичен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

2.7.3 Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна

стойност (предоставени банкови депозити), или представляват инвестиции в акции на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар – поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС И ОТЧЕТА ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

3.1. Нетекущи (дълготрайни) активи

3.1.1. Нетекущи (дълготрайни) материални активи

Подходът за класифициране на активите като дълготрайни материални е следният: дълготрайни материални активи са установими нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които:

- имат натурално-веществена форма;
- използват се за производството и/или доставката/продажбата на активи или услуги;
- за отдаване под наем, за административни или за други цели;
- очаква се да бъдат използвани през повече от един отчетен период.

Първоначално оценяване

Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по:

- цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи за привеждане на даден актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за активи придобити от външни източници;
- по себестойност - за създадени в предприятието.

Дълготрайните материални активи при първоначалното им придобиване са оценени по цена на придобиване, включваща покупната им цена и всички разходи до въвеждането им в експлоатация. Като такива се признават активи, които се използват повече от един отчетен период и са със стойност над 500 лв.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с дълготрайните материални активи, се класифицират като текущи или като разходи, които увеличават балансовата стойност на актива, според това дали са свързани с увеличаване на икономическата изгода спрямо първоначално оценената ефективност на актива. Когато разходите се извършват с цел удължаване на полезния срок на годност на актива, увеличаване на производителността му, подобряване на качеството на продукцията и/или услугите, създаване на възможност за производство на нови продукти и/или нови услуги; въвеждане на нови производствени процеси, икономически по-изгодна промяна във функционалното предназначение на актива-в тези случаи се коригира балансовата стойност на актива.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните си материални активи. Земята не се амортизира.

Полезният живот на отделните активи е определен от ръководството съобразно физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и предполагаемото морално остаряване.

Определеният полезен живот на ДМА се преглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

След обективна оценка ръководството на дружеството констатира, че за част от ДМА очакваната полза ще се получава по-дълго във времето и определи нов срок на годност.

Очакваният полезен живот е както следва:

Група активи	полезен живот 2022 г.	полезен живот 2021 г.
Машини и оборудване	от 3 до 4 г.	от 3 до 4 г.
Съоръжения	от 44 до 45 г.	от 44 до 45 г.
Компютърна техника	2 г.	2 г.
Обзавеждане	от 6 до 7 г.	от 6 до 7 г.

Други дълготрайни материални активи	от 6 до 7 г.	от 6 до 7 г.

3.1.2. Нетекущи (дълготрайни) нематериални активи

Нематериалните активи са представени по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. В техния състав са включени програмни продукти.

В Дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот 2 години. Определеният срок на годност на ДНА се преглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

3.1.3. Дългосрочни финансови активи.

3.1.3.1. Дългосрочни инвестиции

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат по реда на СС 40 Отчитане на инвестиционни имоти.

Критериите за класифициране на един имот като инвестиционен са:

а) земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на капитала, чрез генериране на доходи, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност;

б) земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако предприятието не е определило, че ще използва земята или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност, се счита, че земята се притежава за увеличаване стойността на капитала);

в) сграда, която се държи от отчитащото се предприятие и е отдадена по един или повече оперативни лизинги;

г) сграда, която не се ползва, но се държи от отчитащото се предприятие с цел да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинги.

Инвестиционните имоти на дружеството включват земи и сгради, с прилежащите им съоръжения и машини, притежавани от дружеството за получаване на наеми.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката следва да се включат в първоначалната оценка. Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани към този актив. Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата цена на придобиване на датата, когато строителството или разработването е завършено. Цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава с разходите за пускане в експлоатация.

При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

Последващите разходи, свързани с инвестиционните имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и отнесени към тях, се отразяват като увеличение на балансовата им стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените (увеличаване на полезния срок на годност, увеличаване използваемостта на имота, подобряване качеството, разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот, съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот). Всички други последващи разходи трябва да бъдат признати като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Дружеството е избрало модела на цената на придобиване за последваща оценка като своя счетоводна политика, тъй като счита, че не са налице обективни възможности за достоверно непрекъснато измерване на справедливата стойност на притежаваните от него инвестиционнни имоти поради обстоятелството, че сделките за конкретно притежавания от него вид инвестиционни имоти са редки и не могат да се приложат алтернативни оценки и методи, включително и от недостатъчност на информация, липса на активен пазар липса на оценка на независимо рейтингово предприятие (агенция), въз основа на която паричните потоци могат да бъдат разумно оценени, липса на модел за подходящо оценяване, който се захранва с данни, пристигащи от активен пазар

Дружеството използва линеен метод на амортизация за своите инвестиционни имоти, като е определило следния полезен живот:

Инвестиционни имоти	**2022**	**2021**
Сгради	от 44 до 99 години	от 44 до 99 години
Прикрепени съоръжения	от 44 до 99 години	от 44 до 99 години

3.2. Текущи (краткотрайни) активи

3.2.1. Материални запаси

Материалните запаси (основно материали и стоки) се оценяват по по-ниската от: доставната и нетната реализируема стойност. Доставната стойност представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние.

Отписването на стоково – материалните запаси при тяхното потребление се извършва по метода средно претеглена стойност.

Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с необходимите разходи за завършване на производствения цикъл и разходите, необходими за осъществяването на продажбата.

3.2.2. Вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалени със загуба от обезценка.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година.

Обезценка на търговски вземания се формира на индивидуална база, за всяко вземане от контрагент, когато са налице обективни доказателства, че Дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране в период до две години от тяхното възникване, подлежат на индивидуален анализ и наблюдение на всяка дата на баланса за определяне на частта от тях, която е реално събираема. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните реално очаквани бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Балансовата стойност се коригира чрез използването на коректива сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за приходите и разходите като финансов разход. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на повече от две години, се третират като 100% несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява, на база опита си, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

В случаите на последващо възстановяване на обезценка, то се посочва като финансов приход за сметка на намаление на коректива.

3.2.3. Паричните средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каси и парични наличности в банкови сметки.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%)

- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите по заеми за оборотни средства в плащания за оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третират като парични средства и парични еквиваленти
- Платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва на ред "парични потоци, свързани с дълготрайни активи" .

3.3. Лихвени заеми

Лихвените заеми се осчетоводяват при тяхното възникване по цена, намалена с присъщите разходи. В последствие лихвените заеми се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между цената и възстановимата стойност се отчита в Отчета за приходи и разходи през периода на ползване на заема на база ефективен лихвен процент.

3.4. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, която се приема за справедливата стойност на сделката, а впоследствие по амортизируема стойност.

Задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута са оценени по заключителния курс на БНБ към 31.12.2021 година.

Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действуващото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС), здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се определят конкретно с Кодекса за социално осигуряване (КСО) и с Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обезщетения:

- неспазено предизвестие – до една брутна работна заплата
- поради закриване на предприятието или част от него, съкращения в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – до една брутна работна заплата
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни работни заплати според трудовия стаж в дружеството
- за неползуван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж

След изплащане на тези обезщетения не произтичат други задължения за работодателя.

Краткосрочните доходи на персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на отчетния период, в които персоналът е положил труд за тях) се признават като разход в Отчета за приходи и разходи и като текущо задължение, след приспадане на платените вече суми и полагащите се удръжки.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски, които се очакват да бъдат изплатени. В оценката се включват разходите за възнагражденията и разходите за задължително обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2-6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи. Изчисляването на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респективно изменението в стойността им в отчета за приходите и разходите. Дружеството не е начислило дългосрочни задължения към персонала по обещетения при пенсиониране, тъй като счита че размерът им е несъществен спрямо представените данни във финансовия отчет.

3.5. Капитал и резерви

„Ню Инвестмънт" АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по

ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава дружеството е длъжно да формира и фонд Резервен (законови резерви), като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат номиналната стойност на основния капитал;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на текущата загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

Премийният резерв е формиран от разликата между номиналната и емисионната цена на акция при увеличение на акционерния капитал.

3.6. Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която икономическите изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажба на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходите от продажба на услуги се признават като се отчита на етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без лихвите.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват лихви от вложени средства, печалби от операции в чуждестранна валута, печалби от операции с финансови инструменти, получени дивиденти от участия.

3.7. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансови разходи

Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

3.8. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи корпоративен данък при ставка 10% за 2021 и 2020 година. За 2022 година – данъчната ставка се запазва.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към датата на изготвяне на баланса.

Отсрочени данъци се начисляват като се използува балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към датата на баланса. Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи срещу, които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

4. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ

	2022 Хил.лв	2021 Хил.лв
Ел. енергия	2	1
Материали за ремонт и поддръжка	5	1
Общо	**7**	**2**

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2022 Хил.лв	2021 Хил.лв
Консултански и одиторски услуги	1	1
Наеми	16	14
Ремонти	1	11
Такса смет	9	9

Други	1	2
Охрана и фисилити мениджмънт	3	2
Телекомуникации	1	1
Застраховки	1	1
Общо	**33**	**41**

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2022 Хил.лв	**2021 Хил.лв**
Възнаграждения на управленския персонал	26	26
Заплати на персонала (без управленски и административен)	22	16
Социални осигуровки върху заплати и възнаграждения	9	8
Общо	**57**	**50**

7. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2022 Хил.лв	**2021 Хил.лв**
Местни данъци – недвижими имоти, МПС	13	9
Балансова стойност на продадени активи	86	-
Общо	**99**	**166**

8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2022 Хил.лв	**2021 Хил.лв**
Отписани финансови активи - вземания	190	14
Лихви по договори за заем	77	81
Общо	**267**	**95**

9. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2022 Хил.лв	**2021 Хил.лв**
Приходи от наеми	174	181
Общо	**174**	**181**

10. ДРУГИ ПРИХОДИ

	2022 Хил.лв	2021 Хил.лв
Други приходи	401	242
Общо	**401**	**242**

11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2022 Хил.лв	2021 Хил.лв
Приходи от дивидент	-	165
Приходи от лихви по предоставени заеми	110	12
Общо	**110**	**277**

Нематериални активи

Дружеството притежава лицензиран софтуер, напълно амортизиран към 31 декември 2022 година

Дълготрайни материални активи

Отчетната стойност на придобитите и отписани ДМА през 2022 година е представена в в баланса на дружеството.

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими дълготрайни материални активи към 31 декември 2022 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между балансовата стойност на активите и техните възстановими стойности.

12. ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2022 Хил.лв	31 декември 2021 Хил.лв
Вземания по продажби	2	48
Вземания по предоставени аванси	29	29
Други вземания	3 628	3 640
Общо	**3 659**	**3 717**

Други вземания	31 декември 2022 Хил.лв	31 декември 2021 Хил.лв
Вземания по договори за заем	3 538	3 454
Вземания от начислен дивидент	90	165
Вземания по предоставени гаранции	-	21
Общо	**3 628**	**3 640**

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31 декември 2022 Хил.лв	31 декември 2021 Хил.лв
Парични средства в каса в лева	1	1
Парични средства по сметки в банки в лева	1	3
Общо	**2**	**4**

14. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

	31 декември 2022 Хил.лв	31 декември 2021 Хил.лв
Разходи по застрахователни полици	-	1
Общо	**-**	**1**

15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2022 Хил.лв	31 декември 2021 Хил.лв
Записан капитал	1 199	1 199
Премии от емисии	3 228	3 228
Резерви	127	127
Натрупани загуби от минали години	(167)	(593)
Финансов резултат за годината	156	428
Общо	**4 543**	**4 389**

Регистрираният основен капитал на Дружеството е в размер на 1 199 хил. лв. и е разделен в 2 398 акции на приносител, чиято номинална стойност е 500 лв. всяка.

Премиите от емисия към 31 декември 2022 г. в размер на 3 228 хил. лв., са образувани като разлика между емисионната и номиналната стойност на акциите при увеличението на капитала.

Резервите включват законови резерви 120 хил.лв.(определени с Устава в размер на 1/10 от записания капитал) и допълнителни резерви в размер на 7 хил.лв.

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2022 Хил.лв	31 декември 2021 Хил.лв
Задължения към доставчици	6	87
Други задължения	2 141	2 404
Общо	**2 147**	**2 491**

Други задължения	31 декември 2022 Хил.лв	31 декември 2021 Хил.лв
Задължения към осигурителни фондове	1	1
Данъчни задължения	19	19
Задължения по заеми	2 121	2 384
Общо	**2 141**	**2 404**

Данъчни задължения	**31 декември 2022 Хил.лв**	**31 декември 2021 Хил.лв**
Задължения за корпоративен данък	17	19
Задължения по ЗДДС	2	-
Общо	**19**	**19**

17. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Дружеството дължи корпоративен данък в размер на 10% върху облагаемата печалба, съгласно данъчните правила на Закона за корпоративното подоходно облагане.

При преобразуване на счетоводния финансов резултат в облагаем за данъчни цели се отчитат отсрочени данъчни активи и пасиви на основата на балансовия метод на задълженията. Данъчният ефект от отсрочените данъчни активи и пасиви се признава в печалбите и загубите. Отсрочените данъчни пасиви се признават в отчета за всички данъчни временни разлики. Отсрочените данъчни активи се признават само и до степента, до която се очаква тяхното възстановяване при наличието на облагаема печалба.

За отчетната 2022 г. Дружеството отчита данъчна печалба в размер на 173 хил. лв.и дължи корпоративен данък в размер на 17 хил. лв.

18. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Годишният финансов отчет на „Ню Инвестмънт" АД за 2022 г. е одобрен за публикуване от Съвета на директорите с Решение от 28.06.2023 г.

След датата на годишния финансов отчет не са настъпили събития, които следва да бъдат класифицирани като коригиращи или некоригиращи по смисъла на СС 10 „Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет".

Дата: 28.06.2023 г.

Съставител:
(Галина Младенова)

Изпълнителен директор:
(Марияна Маркова)

НЮ ИНВЕСТМЪНТ АД