

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

1. Обща информация

Правен статут

„ХипоКредит” АД, гр. София е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 год., с капитал 1,000,000 (един милион) лева, разпределен в 10,000 /десет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка. Регистрирано е в Търговския регистър на 23.01.2008 г.

Седалището на дружеството е гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14, партер.

Към 31.12.2014 г. акционерният капитал на дружеството е в размер на 7,000,000 (седем милиона) лева, разпределени в 70,000 /седемдесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Предметът на дейност на дружеството е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други).

Съответствие

База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

Общи положения

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз.

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети, Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2015 г.

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Годишни подобрения 2011 г. – 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 18 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2014 г.; за ЕС в сила от 1 януари 2015 г.

Изменението на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане изяснява, че дружествата в първите си финансови отчети по МСФО имат избор между прилагането на съществуващ и в действие МСФО или ранно прилагане на нов или ревизиран МСФО, който не е все още задължително в действие, при положение че новият или ревизиран МСФО позволява ранно прилагане. От дружествата се изисква да прилагат едни и същи версии на

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

МСФО по време на периодите, покрити от тези първи финансови отчети, съставени съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 Бизнес Комбинации изяснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на формирането на съвместно предприятие във финансовите отчети на самото съвместно предприятие.

Изменението на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност изяснява, че обхватът на изключението към портфейла, дефиниран в параграф 52 на МСФО 13 включва всички договори отчетени според обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване или МСФО 9 Финансови инструменти, без значение дали отговарят на дефиницията за финансови активи или финансови пасиви според МСС 32 Финансови инструменти: Представяне.

Изменението на МСС 40 Инвестиционни имоти изяснява, че определянето на това, дали специфична транзакция отговаря на дефиницията, както за бизнес комбинация според МСФО 3 Бизнес комбинации, така и за инвестиционен имот според МСС 40 Инвестиционни имоти изисква отделното прилагане на двата стандарта независимо един от друг.

- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 май 2013 г.) в сила от 1 януари 2014 г., прието от ЕС на 13 юни 2014 г., публикувано в ОВ на 14 юни 2014 г., за ЕС в сила от 17 юни 2014 г.

КРМСФО 21 предлага насоки относно признаването на задължение за налог наложен от държава, както за налози отчетени според МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, така и за тези, за които моментът и сумата на налога са сигурни. Разяснението покрива отчитането на изходящи потоци на ресурси, наложени на предприятия от държави (включително правителствени агенции и подобни организации), в съответствие със закони и/или правила. Това обаче не включва данъци върху дохода (виж МСС 12 Данъци върху дохода), глоби и други наказания, задължения възникващи от търговски схеми на емисии и изходящи потоци на ресурси, влизащи в обхвата на други стандарти. КРМСФО 21 идентифицира задължаващото събитие за признаване на задължение като дейността, която задейства плащането на налога в съответствие със съответната правна рамка. Разяснението изяснява, че „икономическата принуда” и принципът за действащо предприятие не създават или не предполагат, че задължаващото събитие се е случило.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени в официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез осигуряване на насоки за ръководството на дружеството, относно отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

- Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за „условие за придобиване” и „пазарно условие” и добавя дефиниции за „условие за резултат” и „условие за отработен трудов стаж” (които преди това бяха част от дефиницията за „условие за придобиване”). Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация – уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата; сумарното представяне по оперативни сегменти – изисква се дружествата да оповестяват преценките, направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят равнение на общата сума на активите на отчетените сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

Изменението на МСФО 13 Оценка на справедлива стойност изяснява, че публикуването на МСФО 13 и изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахнало възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без заявен лихвен процент по тяхната фактурна стойност без дисконтиране, ако ефектът от това, че не се дисконтират не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, brutната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което предоставя услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие. Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, brutната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 23 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 24 ноември 2015 г.

Измененията добавят плододайните растения, които се използват за отглеждане на продукция в обхвата на МСС 16, за да се отчитат по същия начин, както имоти, машини и съоръжения.

- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 24 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 25 ноември 2015 г.

Измененията изясняват отчитането на придобиването на участие в съвместно споразумение, когато споразумението представлява бизнес.

- Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 2 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 3 декември 2015 г.

Измененията поясняват, че методът, базиран на приходите не се счита за подходяща проява на изразходване.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2015 г.

Измененията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности добавят специфични случаи за напътствие при прилагане, в които дружество рекласифицира актив, държан за продажба в такъв, държан за дистрибуция или обратното и случаи, в които се преустановява отчитане на държани за дистрибуция активи.

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване добавят допълнителни насоки, за да изяснят дали договор за обслужване представлява продължаващо участие в прехвърлен актив за целите на идентификацията на необходимите оповестявания. Последващото изменение на МСФО 1 изяснява приложимостта на измененията на МСФО 7, касаещи намаляването на оповестявания към кратките междинни финансови отчети.

Измененията на МСС 19 Доходи на наети лица изясняват, че първокачествените корпоративни облигации, използвани при определянето на дисконтовия процент за доходите след напускане трябва да се деноминират във валутата на доходите, които подлежат на плащане (следователно дълбочината на пазара за тези облигации трябва да се оцени на ниво валута).

Измененията на МСС 34 Междинно финансово отчитане изясняват значението на текста „на друго място във финансовия отчет” и изискват използването на препратки.

- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2015 г.

Измененията целят да разяснят МСС 1 и са насочени към забелязаните пречки пред съставителите при използването на преценки в представянето на финансовите отчети.

- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издадени на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 23 декември 2015 г.

Измененията възстановяват метода на собствения капитал като вариант за отчитане на инвестиция в дъщерни предприятия, съвместни дружества или асосицирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на дружеството.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г.

Окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти обединява фазите от проекта на СМСС за замяна на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване по отношение на класификация и оценка, обезценка и отчитане на хеджирането. Тази окончателна версия на МСФО 9 добавя новия модел на очакваната загуба при обезценка, променя модела за класификация и оценка на финансовите активи, чрез добавяне на нова категория – оценяван по справедлива стойност през друг всеобхватен доход за някои дългови инструменти и дава допълнителни насоки

относно начина за прилагане на теста за бизнес модела и характеристиките на договорните парични потоци. Тази окончателна версия също добавя ограничени промени към класификацията и оценката на финансовите активи. Стандартът заменя всички предишни версии на МСФО 9.

- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

МСФО 14 позволява на дружество, което прилага за първи път МСФО да продължи да отчита, с някои ограничени промени, салдата по сметките за разсрочване, съгласно изискванията на предишната база за съставяне на финансови отчети, както при първоначално прилагане на МСФО, така и при последващи финансови отчети. Салдата по сметките за разсрочване и движенията в тях се представят отделно в отчета за финансовото състояние, отчета за печалби и загуби, отчета за другия всеобхватен доход и в специфичните оповестявания, които се изискват.

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г.

МСФО 15 уточнява как и кога дружество, прилагащо МСФО признава приход и поставя изисквания такива дружества да предоставят на ползвателите на финансовите отчети повече информация в уместни оповестявания. Стандартът предвижда прилагането на един единствен, базиран на принципи модел в пет стъпки за всички договори с клиенти.

- Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), датата на влизане в сила е отложена за неопределено време.

Измененията са насочени към противоречие между изискванията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и поясняват, че в сделка, включваща асоциирано предприятие или съвместно предприятие степента на отчитане на печалби и загуби зависи от това дали продаденият или апортиран актив представлява бизнес.

- Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.).

Измененията се отнасят до проблеми, възникващи при прилагането на изключението за консолидация при инвестиционните дружества.

Някои от стандартите и разясненията, посочени по-горе, не са приложими за дейността на Дружеството, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети. За останалите към датата на съставянето на тези отчети ръководството на дружеството все още не е оценило потенциалните ефекти от тези промени върху финансовите отчети.

Финансовият отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда.

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Операции с чуждестранна валута

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2015 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за всеобхватния доход.

Имоти, машини и съоръжения

Собствени активи

Имоти, машини и съоръжения са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценки. Новопридобитите имоти, машини и съоръжения са оценени по цена на придобиване, която включва покупната цена и разходите за привеждане на актива в подходящ за ползването му вид. Всички разходи, водещи до увеличение на функционалните качества и срока на годност се капитализират и са отразени като увеличение на балансовата стойност на активите. Прагът на същественост е 700 лева.

Последващи разходи

Разходи, възникнали след необходимост от замяна на компонент от недвижим имот, машини и съоръжения, които се отчитат отделно и включват значими разходи за контрол и наблюдение се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само ако се увеличи бъдещата икономическа изгода, произтичаща от недвижимия имот, машини и съоръжения. Всички други разходи се признават в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

Амортизация

Амортизацията е начислена на база на линейния метод върху оценения полезен живот на активите.

Амортизацията на актива започва, когато той е налице за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството.

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
Компютри	50%	50%

Съгласно бъдещи промени в корпоративното данъчно законодателство, дружеството може да приеме политика за данъчни амортизационни ставки в определените от Закона за корпоративното подоходно облагане граници.

Предоставени заеми

Кредитите, предоставени от дружеството, включват вземания, при които паричните средства са предоставени директно на длъжника. Първоначалното им признаване е по справедлива стойност, като впоследствие те се отразяват по амортизируемата им стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Кредитите са отразени в баланса по амортизирана стойност, намалена с коректив за обезценка и несъбираемост.

Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, превишава неговата възстановима стойност.

Критерият, който дружеството използва за определяне на това, са обективни доказателства за обезценка, които включват:

- неизпълнение на договорните плащания на главница и лихва;
- неспазване на споразуменията и условията на кредити;
- стартиране на съдебни процедури с цел изплащане на кредити;

Ако е налице обективно доказателство, че е натрупана загуба от обезценка по кредити и вземания по амортизируема стойност, сумата на загубата се измерва като разлика между балансовата стойност на кредитите и настоящата стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци (без бъдещи загуби от кредити, които все още не са натрупани) сконтирано с:

- оригинален лихвен процент на кредита, ако кредитът е с фиксиран лихвен процент, или
- текущ действащ лихвен процент, ако кредитът носи променлива лихва.

Всяка разлика между балансова стойност и възстановима стойност на финансовите активи (загуби от обезценка) се отнася в отчета за всеобхватния доход за периода, в който възниква.

Кредити, които не могат да бъдат възстановени, се отписват срещу наличните балансови стойности на отчисленията за обезценка. Такива кредити се отписват след приключване на всички необходими законови процедури и определяне на размера на загубата. Последващи възстановявания на вече отписани суми се третираат като приход.

Активи, придобити чрез възлагане

Активите, които служат за обезпечение на заемите и са придобити срещу дълг чрез възлагане, под формата на пълно или частично удовлетворяване по даден кредит, се оценяват по справедлива стойност.

Към 31.12.2015 г. дружеството е направило преглед на тези активи и по приблизителна оценка е преценило, че стойността им не се различава съществено от тяхната справедлива стойност.

Имоти, предназначени за продажба

Включват сгради, държани от дружеството с цел продажба в рамките на обичайната икономическа дейност. Имотите първоначално се оценяват по себестойност. Себестойността на придобитите имоти включва тяхната покупна цена и всички разходи, които могат да им бъдат приписани. Последващото им оценяване е по по-ниската от покупната цена и тяхната нетна реализуема стойност.

Имотите, предназначени за продажба представляват закупени и предназначени за продажба в обичайния ход на стопанската дейност недвижими имоти. Същите се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 2.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Обезценяване е записано, в случай че нетната реализуема стойност е по-ниска от балансовата стойност.

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност, като се приспадат всички суми, които се очаква, че няма да бъдат възстановени.

Парични средства

Парични средства включват салда по касови наличности, разплащателни сметки, включително и депозити с падеж по – малък от 90 дни.

Получени заеми

Заемите се отчитат първоначално по справедлива стойност, представляваща постъпленията от тяхното емитиране (справедливата стойност на полученото плащане), нетирани с натрупаните разходи по сделката. Заемите впоследствие се отразяват по амортизируема стойност.

Акционерен капитал

Акционерният капитал на дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

Признаване на приходи

Приход е общата сума на получените или подлежащи на получаване стопански изгоди в процеса на независимата икономическа дейност на дружеството. Стопански изгоди са получените или подлежащи на получаване пари или парични еквиваленти в резултат на дейността на дружеството.

Приходите се признават при спазване на изискванията на МСС 18 и в контекста на чл. 4 от Закона за счетоводството за спазване на принципите „текущо начисляване”, „съпоставимост на приходите и разходите” и „предпазливост”.

Приходите се отчитат като: приходи от основната дейност на предприятието; финансови приходи; извънредни приходи (възникнали случайно или в резултат от събития извън обичайната дейност на предприятието).

Лихвите по предоставени кредити се отчитат като текущ приход за периода, за който се дължат.

Приход от продажба на услуги се отчита в отчета за всеобхватния доход пропорционално на степента на осъществяване на операцията към датата на баланса.

Отчитане на разходите

Обект на отчитане са:

- разходите за дейността по икономически елементи – материали, външни услуги, амортизации, възнаграждения, осигуровки и други разходи;
- финансови разходи;
- извънредни разходи;
- разходи за данъци върху печалбата.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Разходите се отчитат в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и приложимите счетоводни стандарти.

Отчитането на разходите е в непосредствена връзка с отчитането на приходите на предприятието. Разходите, които не са непосредствено свързани с финансовия резултат за текущия период се отнасят като разходи за бъдещи периоди.

Като текущ разход за дейността се отчитат начислените лихви по ползвани от дружеството кредити.

Като финансови разходи се отчитат обезценките на финансови активи, отрицателни курсови разлики, платени на банки комисионни и такси и др.

Като извънредни разходи се отразяват тези, които имат случаен и извънреден характер - унищожени активи при стихийни бедствия, по които застрахователят не носи отговорност и др.

Доходи на персонала

Доходите на наети лица представляват всички форми на възнаграждение, предоставени от предприятието в замяна на положения от тяхна страна труд.

Доходите на наети лица включват:

- основно възнаграждение за отработено време;
- допълнително възнаграждение за продължителна работа, извънреден труд и вътрешно заместване;
- други специфични допълнителни възнаграждения, уговорени с индивидуалния трудов договор;
- социални осигуровки и надбавки, включително за платен отпуск по болест, майчинство и др.;
- платен годишен отпуск и други компенсируеми отпуски.

Доходите на наети лица се отчитат директно, тъй като не са необходими актюерски разчети, въз основа на които да се оцени задължението или разходът и не съществува възможност за появата на актюерски печалби или загуби. Задълженията по краткосрочните доходи на наетите лица се оценяват на недисконтирана база.

Дружеството отчита обезщетения на наетите лица за отпуск по различни причини, в т.ч. ваканция, болест и краткосрочна нетрудоспособност, участие като съдебен заседател и военен запас.

Когато заетите полагат труд, който увеличава тяхното право за бъдещи платени отпуски, възниква задължение. Това задължение съществува и се признава, дори ако платените отпуски са неустановени, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпуска, което би повлияло на оценяването на това задължение. Предприятието оценява очакваните разходи по натрупващите се платени отпуски като допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползваното право на отпуска, която се е натрупала към датата на счетоводния баланс.

Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход или приход в печалбата или загубата на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

Данъци върху доходите

При отчитане на данъците са спазени изискванията на действащото българското законодателство. Текущият данък е изчислен на база на годишната облагаема печалба и данъчната ставка, в сила към датата на баланса. Номиналната данъчна ставка за 2015 г. е 10%.

Другите данъци, извън подоходните се отчитат като оперативни разходи.

Текущите данъци върху печалбата се изчисляват на база облагаема печалба за данъчни цели, като за това финансовият резултат се преобразува в съответствие с българското данъчно законодателство.

Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени като приходи или разходи, също се отчита в отчета за всеобхватния доход. Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени директно в собствения капитал, също се отнася директно в собствения капитал.

Отсрочените данъци се изчисляват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като се използва балансовият метод. За определяне на отсрочените данъци са използвани данъчните ставки, очаквани да бъдат ефективни при тяхното бъдещо реализиране.

Отсрочените данъчни пасиви се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба или загуба.

Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която активите да се реализират.

Данъчният разход/(приход) включва текущите данъчни разходи/(приходи) и отсрочените данъчни разходи (приходи).

Валутен риск

Дружеството се стреми да ограничава във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (основно облигационни заеми и банкови кредити) в евро, и от друга страна, като сключва договори за финансиране на недвижими имоти, също деноминирани в единната европейска валута.

Лихвен риск

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата.

Кредитен риск

„ХипоКредит” АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волативността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитния риск, носен от дружеството. Детайлният анализ на финансовото състояние на кандидатите за финансиране и на тяхната способност и желание да изпълняват задълженията си, заедно с експертна оценка на недвижимия имот, който ще служи за обезпечение, лимитират възможността за неблагоприятно развитие на проекта за финансиращото дружество.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нарасалото търсене на нейните услуги и своите текущи задължения. За намаляване на този риск дружеството активно ще използва външни източници на финансиране – банкови заеми или дългови ценни книжа.

Определяне на справедливата стойност

Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно за оценяване на справедливата стойност на даден актив или пасив. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

1. Приходи от лихви

	2015	2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	687	1,087
Приходи от лихви по банкови сметки	-	12
Общо	687	1,099

2. Разходи за лихви

	2015	2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	1,467	1,584
Разходи за лихви по търговски заеми	74	80
Общо	1,541	1,664

3. Други приходи, нетно

	2015	2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба от продажба на имоти, нетно	71	69
Приходи от продажба на услуги	20	21
Неустойки	6	5
Други	5	10
Общо	102	105

4. Финансови приходи

	2015	2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	113	112
Общо	113	112

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

5. Финансови разходи

	2015	2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	240	873
Други финансови разходи	3	10
Общо	243	883

6. Разходи за персонала

	2015	2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	185	121
Разходи за осигурителни вноски	21	14
Общо	206	135

7. Други оперативни разходи

	2015	2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	61	75
Разходи за външни услуги	37	23
Местни данъци и такси за собствени недвижими имоти	30	29
Застраховки	17	8
Наеми	16	—
Разходи за одит услуги	13	13
Административни данъци и такси	4	2
Други	10	3
Общо	188	153

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

8. Данъци

Разходите за текущи данъци представляват сумата на платимия данък според българското законодателство и законните данъчни ставки.

	2015 (хил. лв.)	2014 (хил. лв.)
Счетоводна загуба	(1,276)	(1,519)
Увеличения	858	3
Намаления	-	(3)
Финансов резултат след данъчно преобразуване	(418)	(1,519)
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	-	-
Общо разход за данъци	-	-
Балансова загуба	(1,276)	(1,519)

Съгласно националното данъчно законодателство ефективната данъчна ставка е 10% за текущата и предходната година.

Дружеството реализира данъчна загуба за 2015 г. в размер на 418 хил. лв., в резултат на което няма разходи за корпоративен данък.

Дружеството има реализирани загуби след данъчно преобразуване и за 2013 г. и 2014 г., но тъй като няма достатъчна сигурност дали ще реализира печалба през следващите няколко години, не е начислило отсрочен данъчен актив.

Ако дружеството реализира печалби през следващите години, то би ползвало следните намаления на печалбата за данъчни цели:

- за 2015 г. – 418 хил. лв. - тази загуба може да се ползва за периода до 2020 г.;
- за 2014 г. – 1,519 хил. лв. - тази загуба може да се ползва за периода до 2019 г.;
- за 2013 г. – 8 хил. лв. - тази загуба може да се ползва за периода до 2018 г.;

Временни разлики в увеличение, които биха довели до намаление през следващи периоди:

- за 2015 г. – 854 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи могат да се ползват в намаление за периода до 2020 г.;

При ефективна ставка на корпоративния данък 10% за 2015 г., положителният ефект, който дружеството може да ползва при приспадане на тези загуби е 280 хил. лв.

9. Парични средства

	31.12.2015 (хил. лв.)	31.12.2014 (хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	447	276
Парични средства по банкови сметки във валута	2	42
Общо	449	318

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

В сумата на паричните средства по банкови сметки в лева и валута към 31.12.2015 г. се включват заложените по облигационни заеми парични средства в размер на 372 хил. лв.

10. Отпуснати кредити

Включват се вземания по предоставени заеми, обезпечени с първа по ред ипотека на нефинансови предприятия и физически лица, както и други заеми, свързани с дейността.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	8,480	13,473
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	19,730	17,038
- вземания по съдебни спорове	8,311	7,097
- лихви	2,415	2,572
- застрахователни премии	97	83
Общо отпуснати кредити, бруто	<u>28,210</u>	<u>30,511</u>
- минус обезценка	<u>(4,808)</u>	<u>(4,681)</u>
Общо	<u>23,402</u>	<u>25,830</u>

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2015 г. е в размер на 21,180 хил. лв. (бел. 14).

Към 31.12.2015 г. движението на начислената обезценка е както следва:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
В началото на годината	4,681	3,920
Начислена през годината	240	873
Възстановена през годината	(113)	(112)
Отписана през годината	-	-
В края на годината	<u>4,808</u>	<u>4,681</u>

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**
за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.**11. Имоти, машини и оборудване**

	Компютри
	(хил. лв.)
Отчетна стойност	
Салдо към 1 януари 2015	1
Придобити	-
Отписани	-
Салдо към 31 декември 2015	<u>1</u>
Амортизации и загуби от обезценка	
Салдо към 1 януари 2015	1
Начислена за 2015	-
Отписана	-
Салдо към 31 декември 2015	<u>1</u>
Балансова стойност	
Към 1 януари 2015	-
Към 31 декември 2015	<u>-</u>

Към 31 декември 2015 г. компютърното оборудване на дружеството е напълно амортизирано.

	Компютри
	(хил. лв.)
Отчетна стойност	
Салдо към 1 януари 2014	1
Придобити	-
Отписани	-
Салдо към 31 декември 2014	<u>1</u>
Амортизации и загуби от обезценка	
Салдо към 1 януари 2014	1
Начислена за 2014	-
Отписана	-
Салдо към 31 декември 2014	<u>1</u>
Балансова стойност	
Към 1 януари 2014	-
Към 31 декември 2014	<u>-</u>

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

13. Други активи

	31.12.2015	31.12.2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Активи, придобити чрез възлагане	3,918	2,903
Имоти, предназначени за продажба	1,679	1,679
Други активи	6	18
Общо	5,603	4,600

Към 31.12.2015 г. дружеството е направило преглед на активите, придобити чрез възлагане и предназначени за продажба, в резултат на който по приблизителна оценка е преценило, че не са налице индикации за обезценка.

14. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2015 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 4,122 хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „3-месечен”, като датите за извършване на лихвени плащания са: 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа - 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

Договорни условия:

- Номинал – 6,300 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „3-месечен”, като датите за извършване на лихвени плащания са: 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа - 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

Към 31.12.2015 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 22,424 хил. лв., от които парични средства в размер на 372 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Към 31 декември 2015 година дружеството има задължения, както следва:

	31.12.2015 (хил. лв.)	31.12.2014 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	20,384	20,384
- главница	20,384	20,384
Текуща част, в т.ч.	28	28
- главница	-	-
- натрупани лихви	28	28
Общо	20,412	20,412

Задължението в размер на 28 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 19.12.2015 г. - 31.12.2015 г. със срок за плащане до 30.03.2016 г.

15. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2015 година дружеството има сключени два договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V. /свързано лице /бел. 25// при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.08.2018 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.08.2018 г.

Към 31.12.2015 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	31.12.2015 (хил. лв.)	31.12.2014 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	2,262
- главница	2,262	2,262
- натрупани лихви	-	-
Текуща част, в т.ч.	-	-
- главница	-	-
- натрупани лихви	-	-
Общо	2,262	2,262

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

6. Други кредитори

	31.12.2015	31.12.2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции /бел. 25/	84	169
Надвнесени суми от клиенти	28	8
Задължения към доставчици	13	16
Разчети по застраховане	7	8
Други	51	—
Общо	183	201

17. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2015 година основният капитал е в размер на 7,000 хил. лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Към 31.12.2015 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2015		31.12.2014	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив” ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България” ЕАД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Кредитекс” ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

18. Задбалансови задължения и ангажименти

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

За привлечените по емисии облигации средства и в изпълнение на решенията на ОСО, дружеството вписа в ЦРОЗ особен залог върху:

- съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от продажбата (чрез цесия) на вземанията си по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложени в полза на банката – довереник като обезпечение по емисията;
- всички настоящи и бъдещи вземания на парични средства по сметки на дружеството в банката – довереник;
- съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания от продажби върху недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани за обезпечаване на вземанията на „ХипоКредит” АД по ипотечни заеми, които вземания са били заложени като обезпечение по емисиите.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Дружеството изчислява сума от рискови стойности на заложените в полза на банката – довереник:

- настоящи и бъдещи вземания по предоставените от Емитента ипотечни заеми;
- настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента и/или свързаното с него лице, Кредитекс ООД в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми;
- парични средства по банковата сметка на банката – довереник.

Общият размер на обезпечението, изчислено в съответствие с приетата от ОСО методика за изчисляване на обезпеченията към 31.12.2015 г е както следва:

	31.12.2015	31.12.2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	22,052	23,556
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	372	2
Общо	22,424	23,558

19. Анализ на кредитния риск – кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2015	31.12.2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	9,591	12,637
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	10,369	9,726
просрочие до 30 дни	5	91
просрочие 30 – 60 дни	212	188
просрочие 60 – 90 дни	97	82
просрочие над 90 дни	10,055	9,365
Обезценени	8,250	8,148
Общо ипотечни кредити, брутно	28,210	30,511
Минус: разходи за обезценка	(4,808)	(4,681)
Общо	23,402	25,830

Кредитите с просрочия по-малко от 90 дни не се считат за обезценени, освен ако не е налице друга информация, показваща обратното.

Просрочените кредити включват всички салда с просрочие от един ден или повече към 31.12.2015 г.

Ипотечните кредити са обезпечени с ипотечи върху недвижими имоти, чиято пазарна стойност се оценява от ръководството като надвишаваща размера на тези вземания към 31.12.2015 г.

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**
за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2015	Дял в	31.12.2014	Дял в
	(хил. лв.)	%	(хил. лв.)	%
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	6,509	23	7,354	24
Строителство	6,320	22	7,191	24
Хотели и ресторанти	5,124	18	5,324	18
Преработваща промишленост	3,041	11	3,121	10
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,595	9	2,564	8
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,465	5	1,452	5
Транспорт, складиране и съобщения	698	3	703	2
Други дейности	65	-	121	-
Домакинства	2,393	9	2,681	9
Общо ипотечни кредити, бруто	28,210	-	30,511	-
Минус: разходи за обезценка	(4,808)	-	(4,681)	-
Общо	23,402	100	25,830	100

Количественото оповестяване на максималната експозиция за кредитен риск по отношение на финансовите активи е изложено по-долу:

Финансови активи	2015		2014	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	449	449	318	318
Отпуснати кредити, нетно	23,402	23,402	25,830	25,830
Други активи	5	5	18	18
Общо	23,856	23,856	26,166	26,166

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2015 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2015	Евро	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2	447	449
Отпуснати кредити, нетно	23,028	374	23,402
Други активи	-	5	5
Общо	23,030	826	23,856
Задължения по облигационни заеми	20,412	-	20,412
Търговски заеми	2,262	-	2,262
Други кредитори	91	92	183
Общо пасиви	22,765	92	22,857
Нетна валутна позиция	265	734	-

Към 31.12.2014	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	42	-	276	318
Отпуснати кредити, нетно	25,519	1	310	25,830
Други активи	-	-	18	18
Общо	25,561	1	604	26,166
Задължения по облигационни заеми	20,412	-	-	20,412
Търговски заеми	2,262	-	-	2,262
Други кредитори	177	-	24	201
Общо пасиви	22,851	-	24	22,875
Нетна валутна позиция	2,710	1	580	-

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

21. Анализ на падежната структура**а) Анализ на ликвидността**

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на дружеството в съответните матуритетни групи, на базата на остатъчния период към датата на изготвяне на баланса спрямо датата на договорения падеж.

Припокриването и контролираното несъответствие между падежите и лихвените проценти на активите и пасивите е в основата на управлението на дружеството.

Падежите на активите и пасивите и възможността лихвоносните пасиви на падежа да бъдат заменени на приемлива цена, са важни фактори при оценяване на ликвидността на дружеството и изложеността му към промените в лихвените проценти и валутните курсове.

Към 31.12.2015	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	449	-	-	-	-	449
Отпуснати кредити, нетно	14,065	259	598	4,330	4,150	23,402
Други активи	5	-	-	-	-	5
Общо активи	14,519	259	598	4,330	4,150	23,856
Задължения по облигационни заеми	28	-	-	20,384	-	20,412
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	51	7	-	-	125	183
Общо пасиви	79	7	-	22,646	125	22,857
Разлика в падежните прагове	14,440	252	598	(18,316)	4,025	999
С натрупване	14,478	14,692	15,290	(3,026)	999	-

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Към 31.12.2014	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	318	-	-	-	-	318
Отпуснати кредити, нетно	10,049	386	1,922	6,700	6,773	25,830
Други активи	18	-	-	-	-	18
Общо активи	10,385	386	1,922	6,700	6,773	26,166
Задължения по облигационни заеми	28	-	-	20,384	-	20,412
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	16	8	-	-	177	201
Общо пасиви	44	8	-	22,646	177	22,875
Разлика в падежните прагове	10,341	378	1,922	(15,946)	6,596	3,291
С натрупване	10,341	10,719	12,641	(3,305)	3,291	-

Анализ на падежната структура на финансовите пасиви, които показват договорените падежи, включвайки в сумите дължимата лихва до края на периода на договорите.

Към 31.12.2015	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	393	365	738	22,255	-	23,751
Търговски заеми	17	17	36	2,378	-	2,448
Други кредитори	51	7	-	-	125	183
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	461	389	774	24,633	125	26,382

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Към 31.12.2014	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	393	366	739	23,724	-	25,222
Търговски заеми	19	18	38	2,461	-	2,536
Други кредитори	16	8	-	-	177	201
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	428	392	777	26,185	177	27,959

22. Информация за справедливата стойност на активите и пасивите

Справедливата стойност се определя като сума, за която един актив може да бъде разменен или пасив, уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка. Достатъчен пазарен опит, стабилност и ликвидност към момента не съществуват за кредитите и аванси на клиенти и за някои други финансови активи и пасиви, за които информацията на пазара не е лесно достъпна. Съответно, тяхната справедлива стойност не може да бъде лесно определена. По мнение на ръководството, техните балансови стойности са най-валидните и полезни отчетни стойности при тези обстоятелства.

Ръководството смята, че справедливите стойности на финансовите инструменти в баланса не се различават съществено от отчетната им стойност. Справедливата стойност на кредитите с плаваща ставка е приблизително равна на балансовата им стойност. Средствата, получени от международни институции са с плаващ и фиксиран лихвен процент и справедливата стойност е приблизително тяхната балансова стойност. Издадените дългови ценни книжа се котират на вторичния пазар и справедливата им стойност се изчислява на база котирани пазарни цени. Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви, заедно с балансовите им стойности са както следва:

Към 31.12.2015	Балансова	Справедлива
	стойност	стойност
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	449	449
Отпуснати кредити, нетно	23,402	23,402
Други активи	5	5
Общо активи	23,856	23,856
Задължения по облигационни заеми	20,412	20,412
Търговски заеми	2,262	2,262
Други кредитори	183	183
Общо пасиви	22,857	22,857

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Към 31.12.2014	Балансова	Справедлива
	стойност	стойност
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	318	318
Отпуснати кредити, нетно	25,830	25,830
Други активи	18	18
Общо активи	26,166	26,166
Задължения по облигационни заеми	20,412	20,412
Търговски заеми	2,262	2,262
Други кредитори	201	201
Общо пасиви	22,875	22,875

В таблиците по-долу е представена йерархията на справедливите стойности на финансовите активи и пасиви, както следва:

Към 31.12.2015	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства		449	-	449
Отпуснати кредити, нетно		-	23,402	23,402
Други активи		5	-	5
Общо активи		554	23,402	23,856
Задължения по облигационни заеми	20,412	-	-	20,412
Търговски заеми		2,262	-	2,262
Други кредитори		183	-	183
Общо пасиви	20,412	2,445	-	22,857

Към 31.12.2014	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства		318	-	318
Отпуснати кредити, нетно		-	25,830	25,830
Други активи		18	-	18
Общо активи		331	25,830	26,166
Задължения по облигационни заеми	20,412	-	-	20,412
Търговски заеми		2,262	-	2,262
Други кредитори		201	-	201
Общо пасиви	20,412	2,463	-	22,875

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

През отчетния период няма трансфери между нивата от йерархията на справедливата стойност.

23. Управление на капитала

Дружеството не подлежи на регулация по отношение изпълнението на изискванията за капиталова адекватност съгласно българското законодателство. Същевременно в съответствие с одобрените от Общото събрание на облигационерите промени в условията на емитираните от „ХипоКредит” АД облигационни заеми, дружеството се задължава да спазва следните финансови показатели, а именно:

- Ливъридж до 90% - (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дългосрочни активи + Краткотрайни активи);
- Приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум на 110% - (Приходи от лихви/Разходи за лихви);
- Емитентът се задължава във всеки момент за срока на емисия да поддържа обща стойност на обезпечението в размер на най-малко 110% от номинална стойност на издадените облигации.

	31.12.2015	31.12.2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	127	60
Задължения към свързани предприятия	2,346	2,431
Дългосрочни кредити	20,384	20,384
Общо	22,857	22,875
Дълготрайни активи	8,480	13,473
Краткотрайни активи	20,974	17,275
Общо	29,454	30,748
Финансов ливъридж	77.60%	74.40%
Приходи от лихви	687	1,099
Разходи за лихви	1,541	1,664
Показател за покритие на лихвите	44.58%	66.05%

Общият размер на обезпечението по емисия облигации с ISIN код BG 2100038079 в полза на банката-довереник съгласно допълненията и измененията с решенията на ОСО от 10 септември 2015 г. е 4,544,722 (четири милиона петстотин четиридесет и четири хиляди седемстотин двадесет и две) евро, в т.ч. вземания в размер на 4,467,640 евро и парични средства по банкова сметка в размер на 77,082 евро. Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията е 110.26%, при изискване, съгласно цитираните ОСО, да е най-малко 110%.

Съгласно промяната на методиката за изчисление на обезпеченията по емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, приета на ОСО от 08.10.2014 г. и допълнена с решенията на ОСО от 05.02.2015 г., стойността на обезпечението към 31.12.2015 г. е 6,920,595 (шест милиона деветстотин и двадесет хиляди петстотин деветдесет и пет) евро, в т.ч. 6,807,552 евро

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

вземания и 113,043 евро парични средства по банкови сметки при банката-довереник, при което обезпечеността на главницата е 109.85%, при изискуемо съотношение 110%.

Подробна информация за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се гарантира, че то поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността му.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Политиката за управление на капитала се стреми да осигури адекватно покритие на рисковете, възникващи в обичайния процес на дейността, както и рискове от възникване на непредвидени обстоятелства.

24. Задължения по оперативен лизинг

Дружеството е сключило договор за наем на офис в град София. Същият е безсрочен и може да бъде прекратен от страните по взаимно съгласие, удостоверено с писмено споразумение/протокол, едностранно от всяка една от страните чрез едномесечно писмено предизвестие до другата страна, в случай че последната е в неизпълнение по договора, продължаващо непрекъснато повече от 30 работни дни, както и едностранно от наемателя чрез едномесечно писмено предизвестие.

25. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения, под формата на заплати и вноски, свързани със социално и здравно осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2015 г. е 101 хил. лева /към 31 декември 2014 – 65 хил. лева/.

		31.12.2015	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Свързани лица	Баланс		
Служители	Отпуснати кредити	33	-
TBIF Financial Services B.V.	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс” ООД	Други кредитори	=	84
			2015
			(хил. лв.)
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
Служители	Приходи от лихви	17	-
TBIF Financial Services B.V.	Разходи за лихви	=	74
			31.12.2014
			(хил. лв.)
Свързани лица	Баланс	Актив	Пасив
Служители	Отпуснати кредити	387	-
TBIF Financial Services B.V.	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс” ООД	Други кредитори	=	169

„ХИПОКРЕДИТ“ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

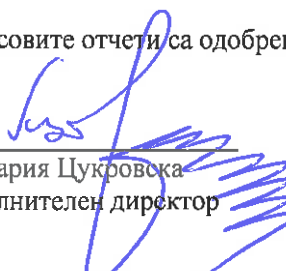
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	2014	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
Служители	Приходи от лихви	36	-
ТВIF Financial Services B.V.	Разходи за лихви	-	80

26. Събития, настъпили след края на отчетния период


Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2015 г.

27. Одобрение на финансовите отчети

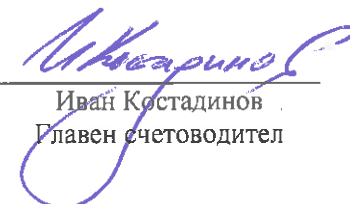
Финансовите отчети са одобрени от Съвета на директорите и са подписани от негово име от:



Мария Цукровска
Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор



Иван Костадинов
Главен счетоводител

