

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

1. Обща информация

Правен статут

„ХипоКредит” ЕАД, гр. София е дружество, първоначално регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 г. като акционерно дружество, 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. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.01.2008 г. с ЕИК 131241783.

Седалището на дружеството е гр. София, ул. „Лисец”, №7, ет.3.

Към 31.12.2019 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.

На 10.01.2020 г. Съветът на директорите взема решение за свикване на Общо събрание на акционерите на „ХипоКредит” АД с дневен ред намаляване на капитала на дружеството и промяна в Устава.

На 12.02.2020 г. в информационната система на Търговски регистър и регистъра на ЮЛНЦ е вхвърлено заявление под номер 20200212204705 за намаляване на капитала на „ХипоКредит” АД с цел покриване на загуби на дружеството от минали години за период 2015 г. – 2018 г. чрез намаляване на номиналната стойност на акциите на дружеството. Обстоятелството е вписано на 18.02.2020 г.

След извършеното намаляване основният капитал на „ХипоКредит” ЕАД е в размер на 1,400,000 (един милион и четиристотин хиляди) лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

На 28.08.2020 г. в Търговския регистър на ЮЛНЦ, по партидата на „ХипоКредит” ЕАД, ЕИК 121341783, е вписана продажба на 100% от акциите на дружеството, с което ХипоКредит става еднолично акционерно дружество с едноличен собственик на капитала „КЕЙ ЕЛ ЕС ЕН ИНВЕСТ” ЕООД, ЕИК 205254848.

Крайният собственик е дружество „ВН Асет Мениджмънт Сървисиз Ау ГмбХ“, регистрирано в Търговския регистър на Република Австрия под номер FN 479750 s.

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

База за изготвяне на финансовия отчет

Съответствие

Годишният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от

„ХипоКредит“ ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Допълнително оповестяване за действащо предприятие

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.

Дружеството отчита загуба в размер на 567 хил. лв. Не са изпълнени част от финансовите показатели по облигационните заеми, 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). Към 31.12.2020 г. на 2020 г. ливъридж коефициентът е 92.30% (Приложение № 22);
- Приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум на 110% - (Приходи от лихви/Разходи за лихви). Към 31.12.2020 г. на 2020 г. съотношението на приходите от лихви към разходите за лихви е 7.86% (Приложение № 22).
- Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията облигации с ISIN код BG 2100038079 е 68.79% при изискване, съгласно решенията на ОСО, да е най-малко 110%. (Приложение № 22).
- Крайният срок за изплащане на главницата и всички други задължения по облигационните заеми е 30.06.2021 г. (Приложение № 13).

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на акционерите и други източници на финансиране.

Дружеството е получило обвързващо писмо за подкрепа от „КБЙ ЕЛ ЕС ЕН“ ООД (член на Съвета на директорите и косвен едноличен собственик на капитала на „ХипоКредит“ ЕАД), че ще продължи да предоставя финансова подкрепа на „ХипоКредит“ ЕАД, за да може да посрещне текущите си задължения и поетите ангажименти по капиталови разходи, когато станат дължими.

Дружеството е в процес на подготовка за свикване на Общо събрание на облигационерите по облигационните заеми с основна точка от дневния ред – вземане на решение за удължаване на срока за изплащане на главницата по тях.

На база на историческия опит до момента в обслужването на облигационните заеми, насрочените общи събрания на облигационерите за 14.04.2021 г. с основна точка за решение удължаване на срока на изплащане на облигационните заеми и на база писмото за подкрепа от дружество от групата, считаме, че принципът за действащо предприятие е приложим при изготвяне на годишния финансов отчет за 2020 г.

Ръководството е изготвило план на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството полага значителни усилия за реализиране на част от придобитите обезпечения по отпуснатите заеми на пазарни цени с цел подобряване на ликвидната позиция;
- Дружеството полага усилия за постигане на извънсъдебни споразумения за погасяване на просрочени заеми от клиенти;
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите;
- Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците, включително и чрез увеличение на регистрирания капитал ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Нови и/или променени стандарти и тълкувания

- *Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (Рамката) и съответни промени в референциите към нея в различни МСФО (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., приети от ЕК).* Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки и концепции за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.
- *МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г., приет от ЕК).* Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес“ и е свързана с трудностите, които придобиващи предприятия срещат в преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи.
- *МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г – приети от ЕК).* Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост“, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропуснатата, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“.
- *Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г – приети от ЕК).* Тези промени са свързани с произтичащата несигурност от реформата на базовите лихвени проценти, предприета от Съвета за финансова стабилност към Г20.

„ХипоКредит“ ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

- *Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.06.2020 г., приети от ЕК). С тези промени се въвежда практическа целесъобразна мярка, на база, на която всеки лизингополучател може да избере да не преценява дали дадена отстъпка (облекчение) по лизинг, възникнала само като пряка последица от пандемията COVID-19, е изменение на лизинговия договор.*
- *МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Той не е приложим за дейността на дружеството, поради което ръководството не е оценявало неговото приложение.*
- *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не приети от ЕК). Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи.*
- *Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК).*
- *Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК).*
- *Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не приети от ЕК).*
- *Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., не са приети от ЕК).*
- *Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оповестяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., не приети от ЕК).*
- *Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК). Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г., вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване.*

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в годишния финансов отчет или прекласифицира позиции в годишния финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството представя сравнителна информация в този годишен финансов отчет за една предходна година.

Годишният финансов отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда.

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството.

Операции с чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката. Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

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 2020 година.

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 се оценяват 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.

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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

Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Финансови активи

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според последващата им оценка: по амортизирана стойност; по справедлива стойност през другия всеобхватен доход; и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да пораздат парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмент.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат само на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване на финансовите активи, дружеството е класифицирало финансовите си активи в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)”.

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив пораздат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания на главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в

„ХипоКредит“ ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и парични еквиваленти, отпуснати кредити и търговски и други вземания.

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от баланса на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но е прехвърлило контрола върху него.

Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от: първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска от дружеството да изплати.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

Очакваните кредитни загуби се изчисляват по начин, който отразява:

- една обективна сума, претеглена за вероятност от загуба;
- стойността на парите във времето; и
- информация относно минали събития, настоящите условия и прогнозните икономически условия.

Отпуснати кредити

За изчислението на очакваните кредитни загуби по отпуснатите кредит и по други вземания, вкл. паричните средства и еквиваленти в банки, дружеството прилага общия подход за обезценка,

определен от МСФО 9. Съгласно този подход дружеството прилага “тристепенен“ модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив). Очакваните кредитни загуби се признават на няколко етапа:

- Финансови активи, които не са кредитно обезценен при първоначалното им възникване/придобиване и са класифицирани като „редовни“ съгласно вътрешно разработена рисков класификационна схема, се класифицират във Фаза 1. Това са вземания, вкл. по предоставени заеми, от длъжници с нисък риск от неизпълнение и стабилни като тенденции добри ключови показатели (финансови и нефинансови), които са редовно обслужвани и без дължими суми, които са в просрочие. От първоначалното им признаване техният кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани във Фаза 1, се определят на база на кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).
- Когато след първоначалното признаване на финансовите активи, кредитният риск, свързан с длъжника, нарасне значително и в резултат от това качества на финансовите активи се влошат, те се класифицират като „съмнителни“ във Фаза 2. Очакваната кредитна загуба за тези финансови активи се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив, независимо от момента на настъпването на неизпълнението (очаквани кредитни загуби за целия живот (срок) на инструмента).

Ръководството на дружеството е разработило политика и комплекс от критерии за анализ, установяване и оценка настъпване на състояние на „значително нарастване на кредитния риск“.

- В случаите, когато кредитният риск на финансовите активи нарасне до ниво, което индикира, че има настъпило събитие на неизпълнение, те се считат за обезценен и той се класифицира „в неизпълнение“ във Фаза 3. На този етап се установяват и изчисляват понесените загуби по съответния актив за целия му оставащ живот (срок). Финансовите активи са кредитно обезценени, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от тези финансови активи.

Ръководството на дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да изплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор, вкл. като се вземат предвид и всички кредитни обезпечения и улеснения, държани от дружеството.

Ръководството на дружеството е приело консервативен подход при оценката на очакваните кредитни загуби. За необслужвани кредити са приети кредити с просрочие над 90 дни. Необезценената част от кредитния портфейл е обезпечена с ипотекирани в полза на дружеството недвижими имоти. Стойността на имуществото служи при оценка на очакваните бъдещи парични потоци, при евентуално неблагоприятно развитие по договора за кредит и вторична реализация на обезпечението.

Очакваните кредитни загуби се определят индивидуално за всички експозиции, чиито рискова класификация е Фаза 3.

Дружеството коригира очакваните кредитни загуби, определени на база исторически данни, с прогнозни макроикономически показатели, за които е установено, че има корелация и се очаква да окажат влияние върху размера на очакваните кредитни загуби в бъдеще.

Търговските вземания и активи по договори с клиенти

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск.

Отписване

Финансовите обезценени активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително банкови заеми и задължения по лизинг. При първоначално им признаване обичайно те се класифицират като пасиви по амортизирана стойност.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства, и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация. Обичайно те се класифицират и оценяват по амортизирана стойност.

Класификационни групи

Получени заеми и други привлечени средства

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като финансов разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество

различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Компенсиране (Нетиране) на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират (нетират) и в баланса се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсиране на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на дружеството с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е. нетната сума отразява реалното право или задължение на дружеството от тези финансови инструменти – при всички обстоятелства да получи или плати единствено и само нетната сума. Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетирането е свързана и с оценката, представянето и управлението на реалния кредитен и ликвиден риск, свързан с тези насрещни разчети.

Критериите, които се прилагат за установяване на "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" са:

- да не зависи от бъдещо събитие, т.е да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие;
- да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способности в хода на (кумулятивно):
 - ✓ обичайната дейност,
 - ✓ в случай на неизпълнение/просрочие, и
 - ✓ в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Приложимостта на критериите се оценява спрямо изискванията на българското законодателство и установените договорености между страните. Условието за "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" винаги и задължително се оценява заедно с второ условие - за "задължително намерение за уреждане на тези разчети на нетна база".

Акционерен капитал

Акционерният капитал на „ХипоКредит“ ЕАД е отразен по номинална стойност на акциите, емитиран и записан от „ХипоКредит“ ЕАД.

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 в съответствие с изискванията на МСС 2.

Към 31.12.2020 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.

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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

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

Приходи

Приходите възникват главно от продажба на придобити имоти и други активи.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент .
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в баланса. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в баланса или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

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” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 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 отпуски, 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 отпуски, която се е натрупала към датата на счетоводния баланс.

Лизинг

Наети активи

Дружеството като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
 - Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
 - Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.
- Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

„ХипоКредит“ ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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 2020 г. е 10%.

Другите данъци, извън приходните 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).

Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

Значими преценки при прилагане на счетоводната политика

Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на одобрени прогнози и бюджети.

Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви.

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването. Когато липсват

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. През 2020 година не са отчетени загуби от обезценка на нефинансови активи.

Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2020 година Дружеството не притежава амортизируеми активи.

Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси се влияе основно от цените на неживимите имоти.

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” ЕАД 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“ ЕАД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

2. Приходи от лихви

	2020 г.	2019 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Приходи от лихви по предоставени кредити	31	850
Общо	31	850

3. Разходи за лихви

	2020 г.	2019 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за лихви по облигационни заеми	393	498
Разходи за лихви по търговски заеми	2	2
Общо	395	500

4. Други приходи

	2020 г.	2019 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Печалба от продажба на имоти, нетно	37	239
Други	5	4
Общо	42	243

5. Финансови приходи

	2020 г.	2019 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	403	175
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	212	703
Други финансови приходи	255	-
Общо	870	878

6. Финансови разходи

	2020 г.	2019 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за обезценка на финансови активи	493	185
Други финансови разходи	3	1,057
Общо	496	1,242

„ХипоКредит” ЕАД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

7. Разходи за персонала

	2020 г.	2019 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за заплати	340	201
Разходи за осигурителни вноски	40	23
Общо	380	224

8. Други оперативни разходи

	2020 г.	2019 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи по облигационни заеми	70	65
Разходи за външни услуги	70	45
Местни данъци и такси за собствени недвижими имоти	35	43
Разходи за правни услуги	31	41
Наеми	9	11
Съдебни разходи	7	14
Застраховки	5	2
Административни данъци и такси	3	2
Други	9	7
Общо	239	230

Възнаграждението за независимия финансов одит за 2020 г. възлиза на 20 хил. лв /2019 г. – 19 хил. лв./. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

9. Данъци

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

	2020 г.	2019 г.
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Счетоводна загуба	(567)	(225)
Увеличения	366	5
Намаления	-	-
Финансов резултат след данъчно преобразуване	(201)	(220)
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	-	-
Общо разход за данъци	-	-
Балансова загуба	(567)	(225)

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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

Дружеството реализира данъчна загуба за 2020 г. в размер на 201 хил. лв., в резултат на което няма разходи за корпоративен данък.

Дружеството има реализирани загуби след данъчно преобразуване за 2016 г., 2017 г., 2018 г. и 2019 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 2020 г. – 201 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2025 г.;
- за 2019 г. – 220 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2024 г.;
- за 2018 г. – 3,302 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2023 г.;
- за 2017 г. – 922 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2022 г.;
- за 2016 г. – 394 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2021 г.;

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

- за 2020 г. – 364 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
- за 2018 г. – 281 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
- за 2016 г. – 172 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
- за 2015 г. – 360 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.

При ефективна ставка на корпоративния данък 10% за 2020 г., положителният ефект, който дружеството може да ползва при приспадане, е 622 хил. лв.

10. Парични средства

Парични средства по банкови сметки в лева

Парични средства по банкови сметки във валута

Общо

31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
67	580
-	1
67	581

*В сумата на паричните средства по банкови сметки в лева и във валута към 31.12.2020 г. се включват заложенени по облигационни заеми парични средства в размер на 67 хил. лв. Сумата на заложените парични средства към 31.12.2019 г. е в размер на 581 хил. лв.

11. 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.

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

	31.12.2020 г. (хил. лв.)	31.12.2019 г. (хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	584	2,266
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	17,456	16,715
- вземания по съдебни спорове	6,763	7,200
- лихви	1,820	1,933
- застрахователни премии	91	99
Общо отпуснати кредити, бруто	18,040	18,981
- минус обезценка	(8,901)	(8,620)
Общо	9,139	10,361

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2020 г. е в размер на 8,237 хил. лв. (бел. 13).

Към 31.12.2020 г. движението на начислената обезценка е както следва:

	31.12.2020 г. (хил. лв.)	31.12.2019 г. (хил. лв.)
В началото на годината	8,620	10,057
Начислена през годината	493	185
Възстановена през годината	(212)	(703)
Отписана през годината	-	(919)
В края на годината	8,901	8,620

Разпределение на вземанията по отпуснатите кредити и обезценката като коректив след прилагане на МСФО 9:

	31.12.2020 г. (хил. лв.)	
	Брутна сума	Обезценка
Необслужвани ипотечни кредити (фаза 3)	18,040	8,901
	18,040	8,901
	31.12.2019 г. (хил. лв.)	
	Брутна сума	Обезценка
Ипотечни кредити със значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване (фаза 2)	2	-
Необслужвани ипотечни кредити (фаза 3)	18,979	8,620
	18,981	8,620

„ХипоКредит“ ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

12. Други активи

	31.12.2020 г. (хил. лв.)	31.12.2019 г. (хил. лв.)
Активи, предназначени за продажба, в т.ч.	6,626	6,736
Активи, придобити чрез възлагане	4,952	5,058
Други активи	16	5
Общо	6,642	6,741

Към 31.12.2020 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.

13. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2020 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 3,090 хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „6-месечен“, като датите за извършване на дължимите шестмесечни лихвени плащания ще бъдат 30^{ти} декември и 30^{ти} юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) във всяка календарна година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31^{ви} май всяка година до изплащането на емисията.

През 2020 г. „ХипоКредит“ ЕАД закупи 874 броя облигации с номинал 545 хиляди евро от емисия ISIN BG2100038079.

Договорни условия:

- Номинал – 3,431 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „6-месечен“, като датите за извършване на дължимите шестмесечни лихвени плащания ще бъдат 30^{ти} декември и 30^{ти} юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) във всяка календарна година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31^{ви} май всяка година до изплащането на емисията.

Към 31.12.2020 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 11,718 хил. лв., от които парични средства в размер на 67 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

Към 31 декември 2020 година дружеството има задължения, както следва:

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

	31.12.2020 г. (хил. лв.)	31.12.2019 г. (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.		
- главница	-	13,821
Текуща част, в т.ч.		
- главница	12,755	201
- натрупани лихви	12,754	-
Общо	1	201
	12,755	14,022

Задължението в размер на 1 хил. лв. представлява начислените лихви за 31.12.2020 г. със срок за плащане до 30.06.2021 г.

Резултатът от закупуването на собствени облигации е отразен като намаление на главницата по облигационните заеми и приход от операции с финансови активи и инструменти (бел. 5).

14. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2020 година дружеството има задължение по договори за паричен заем към „Кей Ел Ес Ен” ООД /свързано лице /бел. 24// при следните условия:

Договорни условия:

- Непогасена главница – 577 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

Договорни условия:

- Непогасена главница – 68 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

Към 31.12.2020 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	31.12.2020 г. (хил. лв.)	31.12.2019 г. (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.		
- главница	1,262	1,262
Общо	1,262	1,262

Към 31 декември 2020 година дружеството има задължение по договор за паричен заем към „Кефер” ЕООД /свързано лице /бел. 24// при следните условия:

„ХипоКредит” ЕАД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Договорни условия:

- Непогасена главница – 307 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

	31.12.2020 г. (хил. лв.)	31.12.2019 г. (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.		
- главница	600	600
Общо	600	600

15. Други кредитори

	31.12.2020 г. (хил. лв.)	31.12.2019 г. (хил. лв.)
Задължения към доставчици/бел. 24/	6	7
Разчети по застраховане	1	1
Разчети за гаранции /бел. 24/	-	1
Други	3	2
Общо	10	11

16. Емитиран акционерен капитал и резерви**16.1. Емитиран акционерен капитал**

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2020 година основният капитал е в размер на 1,400 хил. лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

Към 31.12.2020 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2020 г.		31.12.2019 г.	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД	70,000	100.00	-	-
„Кефер“ ЕООД	-	-	10,000	14.29
„Кредитекс“ ЕООД	-	-	60,000	85.71
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

На 10.01.2020 г. Съветът на директорите взема решение за свикване на Общо събрание на акционерите на „ХипоКредит” АД с дневен ред намаляване на капитала на дружеството и промяна в Устава.

На 12.02.2020 г. в информационната система на Търговски регистър и регистъра на ЮЛНЦ е вхотирано заявление под номер 20200212204705 за намаляване на капитала на „ХипоКредит” АД с цел покриване на загуби на дружеството от минали години за период 2015 г. – 2018 г. чрез намаляване на номиналната стойност на акциите. Обстоятелството е вписано на 18.02.2020 г.

След извършеното намаляване основният капитал на „ХипоКредит” АД е в размер на 1,400,000 (един милион и четиристотин хиляди) лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

На 28.08.2020 г. в Търговския регистър на ЮЛНЦ, по партидата на „ХипоКредит” ЕАД, ЕИК 121341783, е вписана продажба на 100% от акциите на дружеството, с което ХипоКредит става еднолично акционерно дружество с едноличен собственик на капитала „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД, ЕИК 205254848.

16.2. Резерви

Резервите включват задължителни резерви по реда на чл. 246 от Търговския закон, формирани по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

17. Равнение на задълженията, възникнали от финансова дейност

В следната таблица са представени задълженията на дружеството от финансова дейност, включително паричните и непаричните изменения. Задълженията от финансова дейност са тези, за които паричните потоци са или бъдещите парични потоци ще бъдат класифицирани като парични потоци от финансова дейност в отчета за паричните потоци на дружеството. В паричния поток от финансова дейност са включени паричните потоци – плащания на главница и лихва по облигационни заеми и заеми от свързани лица съгласно отчета за паричните потоци. В другите изменения са включени начисления за лихви.

	01.01.2020 г.	Паричен поток от финансова дейност	Други изменения	31.12.2020 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	14,022	(1,661)	394	12,755
Задължения към свързани лица	1,862	(2)	2	1,862
Общо	15,884	(1,663)	396	14,617

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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” ЕАД по ипотечни заеми, които вземания са били заложени като обезпечение по емисиите.

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” ЕООД 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 31.12.2020 г е както следва:

	<u>31.12.2020 г.</u>	<u>31.12.2019 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	11,651	12,832
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	67	581
Общо	11,718	13,413

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

19. Анализ на кредитния риск – кредити

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2020 г.		31.12.2019 г.	
	Дял в (хил. лв.)	%	Дял в (хил. лв.)	%
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	5,675	32	5,715	30
Хотели и ресторанти	4,193	23	4,200	22
Строителство	2,551	14	3,081	16
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,028	11	2,028	11
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,109	6	1,107	6
Преработваща промишленост	967	5	982	5
Транспорт, складиране и съобщения	336	2	643	3
Други дейности	5	-	5	-
Домакинства	1,176	7	1,220	7
Общо ипотечни кредити, бруто	18,040	-	18,981	-
Минус: разходи за обезценка	(8,901)	-	(8,620)	-
Общо	9,139	100	10,361	100

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

Финансови активи	2020 г.		2019 г.	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	67	67	581	581
Отпуснати кредити, нетно	9,139	9,139	10,361	10,361
Други активи	6	6	3	3
Общо	9,212	9,212	10,945	10,945

„ХипоКредит” ЕАД**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2020 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

	Евро	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Към 31.12.2020 г.			
Парични средства	-	67	67
Отпуснати кредити, нетно	8,956	183	9,139
Други активи	-	6	6
Общо	8,956	256	9,212
Задължения по облигационни заеми	12,755	-	12,755
Търговски заеми	1,862	-	1,862
Други кредитори	1	9	10
Общо пасиви	14,618	9	14,627
Нетна валутна позиция	(5,662)	247	-
Към 31.12.2019 г.			
	Евро	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1	580	581
Отпуснати кредити, нетно	10,122	239	10,361
Други активи	-	3	3
Общо	10,123	822	10,945
Задължения по облигационни заеми	14,022	-	14,022
Търговски заеми	1,862	-	1,862
Други кредитори	1	10	11
Общо пасиви	15,885	10	15,895
Нетна валутна позиция	(5,762)	812	-

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

21. Анализ на падежната структура

а) Анализ на ликвидността

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на дружеството в съответните матуриретни 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 31.12.2020 г.	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	67	-	-	-	-	67
Отпуснати кредити, нетно	8,230	106	219	584	-	9,139
Други активи	6	-	-	-	-	6
Общо активи	8,303	106	219	584	-	9,212
Задължения по облигационни заеми	-	12,755	-	-	-	12,755
Търговски заеми	-	-	-	1,862	-	1,862
Други кредитори	10	-	-	-	-	10
Общо пасиви	10	12,755	-	1,862	-	14,627
Разлика в падежните прагове	8,293	(12,649)	219	(1,278)	-	(5,415)
С натрупване	8,293	(4,356)	(4,137)	(5,415)	-	-

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Към 31.12.2019 г.	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	581	-	-	-	-	581
Отпуснати кредити, нетно	7,704	131	260	2,266	-	10,361
Други активи	3	-	-	-	-	3
Общо активи	8,288	131	260	2,266	-	10,945
Задължения по облигационни заеми	-	201	-	13,821	-	14,022
Търговски заеми	-	-	-	1,862	-	1,862
Други кредитори	11	-	-	-	-	11
Общо пасиви	11	201	-	15,683	-	15,895
Разлика в падежните плагове	8,277	(70)	260	(13,417)	-	(4,950)
С натрупване	8,277	8,207	8,467	(4,950)	-	-

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

Към 31.12.2020 г.	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	-	12,913	-	-	-	12,913
Търговски заеми	-	-	2	1,863	-	1,865
Други кредитори	10	-	-	-	-	10
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	10	12,913	2	1,863	-	14,788

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Към 31.12.2019 г.	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	-	400	-	14,222	-	14,622
Търговски заеми	-	-	2	1,865	-	1,867
Други кредитори	11	-	-	-	-	11
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	11	400	2	16,087	-	16,500

22. 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” ЕАД 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.

	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	12,675	212
Задължения към свързани предприятия	1,862	1,862
Дългосрочни кредити	-	13,821
Общо	14,627	15,895
Дълготрайни активи	584	2,266
Краткотрайни активи	15,264	15,417
Общо	15,848	17,683
Финансов ливъридж	92.30%	89.89%
Приходи от лихви	31	850
Разходи за лихви	395	500
Показател за покритие на лихвите	7.86%	170.00%

Общият размер на обезпечението в полза на „Общинска банка” АД съгласно допълненията и измененията с решенията на ОСО от 10 септември 2015 г. е EUR 2,125,732 (два милиона сто двадесет

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

и пет хиляди седемстотин тридесет и две) евро, в т.ч. вземания в размер на 2,125,669 евро и парични средства по банкова сметка в Общинска банка в размер на 63 евро. Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията е 68.79%, при изискване, съгласно решенията на ОСО, да е най-малко 110%.

Съгласно промяната на методиката за изчисление на обезпеченията, приета на ОСО от 08.10.2014 г. и допълнена с решенията на ОСО от 05.02.2015 г., стойността на обезпечението към 31.12.2020 г. е 3,865,607 (три милиона осемстотин шестдесет и пет хиляди шестстотин и седем) евро, в т.ч. 3,831,273 евро вземания и 34,334 евро парични средства по банкови сметки при „ОББ” АД, при което обезпечеността на главницата при 5855 броя облигации е 112.67% 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.

23. Задължения по оперативен лизинг

Към 31.12.2020 г. „ХипоКредит” ЕАД има сключен договор за наем на офис. Същият е със срок от една година. Дружеството е предплатило авансово дължимата по договора наемна цена за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г., възлизаща общо на 12 хил. лв. Договорът може да бъде прекратен от страните по взаимно съгласие, както и с едномесечно писмено предизвестие. Дружеството е избрало да не прилага изискванията в параграфи 22-49 от МСФО 16.

24. 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 2020 г. е 90 хил. лева /към 31 декември 2019 г. – 62 хил. лева/.

Свързани лица

„Йонел” ЕООД
„Кей Ел Ес Ен” ООД
„Кефер” ЕООД
„АМС България” ООД

Баланс
Отпуснати кредити
Търговски заеми
Търговски заеми
Други кредитори

31.12.2020 г.	
<i>(хил. лв.)</i>	
Актив	Пасив
4,344	-
-	1,262
-	600
-	5
2020 г.	
<i>(хил. лв.)</i>	

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход		Разход	
		Актив	Пасив	Актив	Пасив
„Кредитекс” ЕООД	Финансови приходи	255	-	-	-
„Кефер” ЕООД	Други оперативни разходи	-	-	11	9
„АМС България” ООД	Други оперативни разходи	-	-	1	1
„Кефер” ЕООД	Разходи за лихви	-	-	1	1
„Кей Ел Ес Ен” ООД	Разходи за лихви	-	-	1	1
31.12.2019 г.					
<i>(хил. лв.)</i>					
Свързани лица	Баланс	Актив	Пасив	Актив	Пасив
„Йонел” ЕООД	Отпуснати кредити	4,354	-	-	-
„Кей Ел Ес Ен” ООД	Търговски заеми	-	1,262	-	600
„Кефер” ЕООД	Търговски заеми	-	-	-	6
„АМС България” ООД	Други кредитори	-	-	-	1
„Кредитекс” ЕООД	Други кредитори	-	-	-	1
2019 г.					
<i>(хил. лв.)</i>					
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход		Разход	
„Кефер” ЕООД	Други оперативни разходи	-	-	11	6
„АМС България” ООД	Други оперативни разходи	-	-	1	1
„Кефер” ЕООД	Разходи за лихви	-	-	1	1
„Кей Ел Ес Ен” ООД	Разходи за лихви	-	-	1	1

25. Извънредната ситуация, свързана с пандемията на коронавирус COVID-19 (COVID-19).

В края на 2019 г. Световната Здравна Организация, докладва за случаи на ново вирусно заболяване, което в началото на 2020 г. се разпространи и в световен мащаб и на 30 януари 2020 г. беше обявено за критична ситуация в областта на общественото здравеопазване, пораждаща международна загриженост. На 23 март 2020 г. в България, влезе в сила Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, с който се въвежда редица мерки, целящи намаляване на негативното влияние на епидемията върху физическите и юридическите лица.

За периода на извънредното положение спряха да текат процесуалните срокове по съдебни, арбитражни и изпълнителни производства, давностните и други срокове, предвидени в нормативни актове, с изтичането на които се погасяват или прекратяват права или се пораждат задължения за частноправните субекти, сроковете по чл. 175в, ал. 1 – 3 от Закона за съдебната власт, с изключение на срока по чл. 175в, ал. 1, т. 2 от същия закон. Спряха се всички обявени публични продани и въводи във владение, обявени от държавните и частните съдебни изпълнители. Спря се налагането на запори на банкови сметки на физически лица и на лечебни заведения, запори върху трудови възнаграждения и пенсии, обезпечителни мерки върху медицинска апаратура и оборудване, както и извършването на описи на движими вещи и недвижими имоти, собственост на физически лица, освен за задължения за издръжка, за вреди от непозволено увреждане и за вземания за трудови възнаграждения. Ограничиха се нотариалните производства до неотложни такива. За периода на извънредното положение се спря прилагането на последиците от забава за плащане на задължения на частноправни субекти, включително лихви и неустойки за забава, както и непаричните последици като предсрочна изискуемост, разваляне на договор и изземване на вещи.

„ХипоКредит” ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Основният риск, който дружеството идентифицира към момента на одобрение на финансовия отчет е риска от забавяне на събираемостта. Този риск има 2 аспекта:

1. Основно влияние върху портфейла на „ХипоКредит” ЕАД оказва спирането за времето на извънредното положение на сроковете, свързани със съдебните и изпълнителните производства, тъй като към 31.12.2020 г. 69% от заемите в него са в процес на съдебно или изпълнително производство. След отмяна на извънредното положение публичните продани и въводите във владение се насрочват наново, като не се дължат нови такси и разноски, като срещу клиентите – физически лица това ще започне след 21 юли 2020 г. Сроковете по съдебните производства започват да текат от 21 май 2020 г.
2. Поради това, че договорите за заем са обезпечени с ипотечи върху недвижими имоти, „ХипоКредит” ЕАД е повлияно и от динамиката на пазара на недвижими имоти, като към момента се регистрира забавяне на продажбите и неустойчивост на пазарните цени. Очаква се забавяне в продажбата на ипотекираните имоти, които предстои да бъдат изнесени на публична продан, както и на придобитите имоти от дружеството по договори за заем.

Предвид на това, че определянето на нови дати за съдебни заседания, както и насрочването на нови публични продани не зависи от „ХипоКредит” ЕАД и невъзможността да се прогнозира на този етап какви ще са промените на пазара на недвижими имоти като структура на предлагането и търсенето по видове имоти, както и движението на пазарните им цени, практически към момента не може да се направи количествена и качествена оценка на очакваните финансови ефекти на идентифицираните рискове.

Мерки

Към датата на одобрение на отчета е направен детайлен преглед на всяка една експозиция в портфейла, ежедневно се следят обявленията и съобщенията, свързани със съдебните и изпълнителните производства и дружеството има готовност да продължи веднага с прилагането на предприетите мерки в рамките на законовоопределените срокове.

„ХипоКредит” ЕАД не е предоставило облекчения на клиентите си по договори за заем, във връзка с влиянието на COVID-19 върху бизнеса или трудовата им заетост, поради следното:

1. Мерките за облекчение, предоставени от правителството и общините не влияят върху финансовото положение на преобладаващата част от клиентите в портфейла „ХипоКредит” ЕАД, тъй като не отговарят на основните условия.
2. В голямата си част портфейлът на „ХипоКредит” ЕАД се състои от заеми в съдебен и изпълнителен етап. Т.е. тези заеми са в сериозни просрочия много преди началото на кризата, предизвикана от COVID-19.

Ръководството очаква ефектът на COVID-19 да бъде временен и счита, че правителствените и общински мерки за икономическа подкрепа и облекчение поради спецификата на портфейла не носят съществен кредитен риск за очаквания живот на договорите за заем.

Ръководството на дружеството се ангажира да разкрива във възможно най-кратък срок всяка важна значима информация относно въздействието на COVID-19 върху дейността, перспективите и финансовото състояние на дружеството в съответствие със задълженията си за прозрачност съгласно Регламента за пазарна злоупотреба.

„ХипоКредит“ ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

26. Събития, настъпили след края на отчетния период

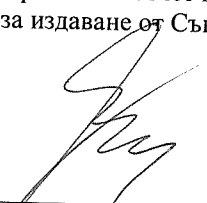
Решение за увеличение на капитала на дружеството

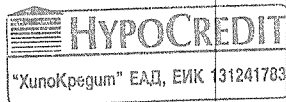
На 02.02.2021 г., на основание чл. 193 ТЗ, едноличният собственик на капитала взе решение за увеличение на капитала на „ХипоКредит“ ЕАД с непарична вноска, представляваща парични вземания от „ХипоКредит“ ЕАД в общ размер на 1,400,000.00 лв. На 25.02.2021 г., на основание чл. 72, ал. 2 от ТЗ, е издаден акт за назначаване на вещи лица със задача изготвяне на заключение за оценка на непаричната вноска.

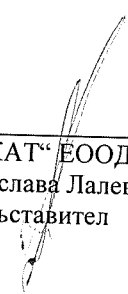
Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

27. Одобрение на годишния финансов отчет

Годишния финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 25.03.2021 г.


Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор




„ККАТ“ ЕООД
Десислава Лалева
Съставител