

ХИПОКРЕДИТ АД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ИЗГОТВЕН СЪГЛАСНО
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛОЧВАЩА
НА 31.12.2009 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	3
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	5
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	18
БАЛАНС	19
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	20
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	21
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	22

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ
НА ХИПОКРЕДИТ АД
СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Хипокредит АД, включващ счетоводен баланс към 31 декември 2009 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелствата.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Хипокредит АД към 31 декември 2009 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на годишния доклад за дейността на Хипокредит АД относно съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2009 година по отношение на финансовата информация.

София, 30.03.2010 година

БДО БЪЛГАРИЯ ООД



Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

1. Изложение за развитието и резултатите от дейността на дружеството и неговото финансово състояние

ХипоКредит АД, гр. София, е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 година, 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.

Седалището на дружеството е гр. София, ул. Средна гора 75.

На 16.05.2007 година дружеството вписва увеличение на капитала от 1,000,000 /един милион/ лева на 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева, разпределен в 22,000 /двадесет и две хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка една чрез издаване на нови 12,000 /дванадесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка и промяна в адреса на управление в гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14, партер.

На 10.08.2007 година е вписано увеличение на капитала на дружеството от 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева на 4,000,000 /четири милиона/ лева, чрез издаване на нови 18,000 /осемнадесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 26.03.2008 година е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4,000,000 /четири милиона/ лева на 6,000,000 (шест милиона) лева, чрез издаване на 20,000 /двадесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

На 15.06.2009 г. дружеството взема решение за ново увеличение на капитала си от 6,000,000 /шест милиона/ лева на 7,000,000 (седем милиона) лева, чрез издаване на 10,000 /десет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Предмет на дейност на дружеството е финансиране на проекти, предоставяне на гаранции, търговско представителство и посредничество, както и всички други дейности, незабранени от закон.

Към 31.12.2009 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2009		31.12.2008	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	8.33
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД	5,000	7.14	5,000	8.33
Кредитекс ООД	60,000	85.72	50,000	83.34
Общо	70,000	100.00	60,000	100.00

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Към 31.12.2009 г. членове на съвета на директорите са:

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите
- Валентин Ангелов Гълъбов – Зам. председател на Съвета на директорите;
- Иво Александров Георгиев – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор
- Красимир Любенов Гумнишки – Член на СД
- Милена Колева Ботева – Член на СД

Дружеството се представлява от:

- Иво Александров Георгиев – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнаграждението към 31 декември 2009 г. е 52 хил. лева.

През 2009 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

Членовете на съвета на директорите не се ползват със специални права за придобиване на акции и облигации на дружеството.

Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети е както следва:

Валентин Ангелов Гълъбов – Зам. председател на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, ул. "Димитър Хаджикоцев" № 52-54

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи:

2005 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "ХипоКапитал" АДСИЦ
2005 г. – понастоящем	Зам. председател на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Рент" ЕАД
2004 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Лизинг" ЕАД
2003 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Кредит" ЕАД

Валентин Ангелов Гълъбов:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество;

Иво Александров Георгиев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София, ул. "Димитър Хаджикоцев" № 52-54

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи:

2007 г. – понастоящем	Управител, "Кредитекс" ООД
2007 г. – понастоящем	Член на Съвета на директорите, „Совком Банк“ АД, Русия
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Банк“ АД, Украйна

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2006 г. – понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, „VAB Лизинг“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, „VAB Експрес“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Груп“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Асет Мениджмънт“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Капитал“ АД, Украйна
2005 г. – понастоящем	Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент“ ЕАД
2005 г. – понастоящем	Изпълнителен директор на TBIF Financial Services BV, Холандия
2003 г. – понастоящем	Вице-президент на Административния съвет, „Ти Би Ай Кредит“ СА, Румъния
2003 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД
2002 г. – понастоящем	Вице-президент на Административния съвет, „Ти Би Ай Лизинг“ СА, Румъния
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Асет Мениджмънт“ ЕАД
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Кредит“ ЕАД

Иво Александров Георгиев:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество;

Ивайло Живков Ботев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Бизнес адрес: гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14 – партер

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи:

2009 г. – понастоящем	Управител, „Интерекс Партньрс“ ООД
2009 г. – понастоящем	Управител, „Интерекс Актив“ ЕООД
2009 г. – понастоящем	Управител, „Хипо Актив“ ЕООД
2009 г. – понастоящем	Управител, „Ремю“ ООД
2008 г. – понастоящем	Управител, „4.Море“ ООД
2007 г. – понастоящем	Управител, „Кредитекс“ ООД

Участие в капитала на търговски дружества:

2009 г. – понастоящем	Ограничено отговорен съдружник, „Интерекс Партньрс“ ООД – 48% от капитала
-----------------------	---

Ивайло Живков Ботев:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

Красимир Любенов Гумнишки, Мария Димитрова Цукровска и Милена Колева Ботева нямат други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31.12.2009 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2009 г. в Дружеството работят 2 човека.

Хипокредит АД е дъщерна компания на Кредитекс ООД.

През 2009 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 5,775 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е печалба в размер на 517 хил. лева.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

През текущата година дружеството отчита балансова печалба в размер на 466 хил. лева, което е увеличение с 21 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2008 година.

Към 31.12.2009 година паричните средства на дружеството възлизат на 7,465 хил. лева.

Паричните средства са се увеличили с 3,523 хил. лева спрямо предходната година.

1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2009	2008	Изменение 2009/2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	5,775	4,679	1,096
Други приходи	31	22	9
Общо	5,806	4,701	1,105

Приходите през 2009 г. са се увеличили в сравнение с 2008 г. с 1,105 хил. лева поради увеличението на портфейла на дружеството.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2009	2008	Изменение 2009/2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за материали			
Разходи за външни услуги	113	120	(7)
Разходи за възнаграждения	90	90	-
Други разходи	1	-	1
Общо	204	210	(6)

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2009 г. в сравнение с 2008 г. относително се е запазил.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2009	2008	2009-2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(3,216)	(3,844)	628
Приходи от лихви	5,775	4,679	1,096
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(1,810)	(72)	(1,738)
Други финансови разходи	(59)	(80)	21
Други разходи, нетно	(173)	(188)	15
Финансов резултат преди данъци	517	495	22
Разходи за данъци	(51)	(50)	(1)

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	466	445	21
---	-----	-----	----

Финансовият резултат за 2009 г. преди данъци се увеличава с 22 хил. лева в сравнение с 2008 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2009	2008
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	90%	90%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	6%	7%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	91%	89%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	4.84	1.73
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	10.97	3.41
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	6.13	1.68
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.18	0.14
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	5.62	7.24

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2009 г. година дейността на Дружеството се финансира чрез използване на средства от емисия облигации и собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, за 2009 г. ХипоКредит АД ограничава генерирането на нов привлечен ресурс и не издава нова емисия облигации. През 2010 г. тази тенденция ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура, това решение може да бъде преразгледано.

Рентабилността на Дружеството (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период се запазва. Коефициентът за ефективност на приходите се влошава, което се дължи на недостатъчния темп на нарастване на приходите спрямо бързия темп на увеличение на разходите (разходи за обезценка на активите). ХипоКредит АД има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че ликвидността на Дружеството силно се е повишила през разглеждания период и е над обичайните стойности. Темпът на нарастване се дължи предимно на целенасоченото поддържане на по-големи парични наличности, свързани с навременното обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации. Друга причина за по-високите парични наличности е завишената избирателност спрямо проектите за финансиране, както и прекия ефект от глобалната финансова криза, най-силно повлиял България през 2009 г. Коефициентът на задлъжнялост отбелязва намаление, като този положителен ефект е пряко отражение на погасения през пролетта на 2009 г. заем към TBIF Financial Services B.V., Холандия и увеличения през юни 2009 г. основен капитал на дружеството от 6,000,000 лева на 7,000,000 лева.

По отношение ликвидността на компанията в бъдеще, през 2010 г. Дружеството ще продължи с консервативната политика, да поддържа по-високи от обичайните парични наличности, с цел осигуряване сигурността на акционерите относно стабилното и регулярно обслужване на задълженията си.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

През изминалата 2009 г. глобалната финансова криза, както и предприетите мерки с цел финансова стабилност на дружеството, са се отразили в няколко направления: спад в броя финансирани договори, спад в средната сума на единичен договор и общ спад в новогенерирания портфейл. През 2009 г. Дружеството е финансирало 62 нови договори на обща стойност 3,886 хил. лв.

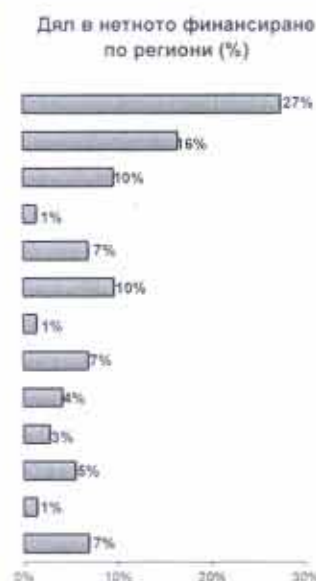
Разпределението по видове имоти, които са финансирани, е представено в таблицата и диаграмата по-долу:

Типове финансирани обекти	Дял в брой недвижими имоти %	Дял в нетно финансиране %	Среден размер на финансиран договор (BGN'000)
Жилищни имоти	77%	85%	48
Имоти с търговско предназначение (магазини, супермаркети, кафенета...)	7%	7%	36
Имоти със специфично предназначение (офиси, хотели, складови бази...)	6%	3%	125
Строителство на всяка от горните три вида групи	0%	0%	-
Урегулирани поземлени имоти (УПИ)	10%	5%	92
Общо:	100%	100%	53



Най-голям размер кредити, отпуснати през 2009 г. са на територията на градовете София, Пловдив, Варна и Плевен. Дружеството се старее да диверсифицира максимално портфейла по регионален признак, което е и целта за 2010 г. Таблицата, представена по-долу, отразява разпределението на новите отпуснати кредити през отчетния период по регионален признак:

Регион	Дял в брой недвижими имоти %	Дял в нетно финансиране %	Средна сума на финансиран договор (BGN'000)
Sofia	34%	27%	66
Plovdiv	17%	16%	54
Varna	15%	10%	86
Sliven	7%	1%	254
Burgas	5%	7%	35
Pleven	4%	10%	25
Pazardjik	4%	1%	170
Pernik	3%	7%	21
Stara Zagora	3%	4%	34
Lovetch	2%	3%	41
Veliko Tarnovo	2%	3%	20
Smolian	2%	1%	59
Други градове под 1% в дела на нетното финансиране	3%	7%	22
Общо:	100%	100%	53



2. Събития след датата, към която е съставен Годишният финансов отчет

Годишният финансов отчет на ХипоКредит АД е изготвен към 31.12.2009 година.

Годишният финансов отчет е изготвен на 28.02.2010 година.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2009 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на кредитен риск, ликвиден риск, лихвен риск, валутен риск.

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за ХипоКредит АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотечи. Малкото количество финансирани проекти ще забави постигането на необходимия за развитието на компанията ръст на приходите, а влошеното качество на портфейла ще резултира в незадоволителна рентабилност на инвестицията. Сред факторите, определящи гореописания риск са: задълбочаване на намаленото платежоспособно търсене на ипотечно финансиране поради влошената конюнктура на пазара, промяна на условията за предоставяне на този вид продукти, както и лошо управление на Дружеството и неправилна бизнес стратегия. С цел управление на този риск, в случая на компания, оперираща във влошена икономическа среда, е необходима задълбочена оценка на квалификацията и опита на мениджърския екип, постоянен анализ на състоянието на пазара и сектора и перспективите за тяхното развитие, както и проследяване на главните фактори, пораждащи несигурност в ритмичното генериране на приходи. Към момента това са: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена макроикономическа среда, типични рискове за отраслите, в които оперират клиентите на дружеството, както и волативна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

През последните години, в период на засилена кредитна активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2008 г. темпът на нарастване започна да се забавя, повлиян от глобалната финансова криза. За периода от 1970 г. до 2008 г. значими финансови сътресения в глобален мащаб са настъпили през 1974 – 1975 г., през 1982 г., 1992 – 1993 г., 2001 – 2002 г. и последната Subprime криза (криза на високорисковите кредитори), започнала да дава отражение в България в края на 2008 г. и разрази се през 2009 г.

Очакванията за осезателно подобрене на икономическия климат в държавата са за втората половина на 2010 г., като по-голяма е вероятността това да настъпи в края на годината. Поради тази причина ХипоКредит АД възнамерява да поддържа по-големи парични наличности от обичайните, с цел ранно осигуряване на ресурс за погасяване в срок на всички падежиращи задължения. Към момента няма основания да се очакват ликвидни или финансови проблеми за 2010 г.

Макроикономическите прогнози за 2010 г. предполагат ХипоКредит АД да оперира във все още влошена икономическа среда, от която са повлияни и клиентите на Дружеството. Сред дългосрочните ефекти от кризата в България е очакваният спад в цените на недвижимите имоти за период от 5 години. Поради тази причина Дружеството е предпазливо и следва консервативна политика при оценяването на обезпеченията, оценката на платежоспособността на клиентите и сферите, които се финансират. Контролирайки тези съществени фактори, Дружеството вярва, че ще премине успешно през този период.

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,

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от Дружеството.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотечарния длъжник. В тези случаи Дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрити загуби от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;
- риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота, т.е. по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничава се възможността Дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за Дружеството.

При сключването на договор за финансиране, гарантирано с ипотека, заедно с анализ на кредитоспособността на клиента се прави оценка на стойността, ликвидността и пазарните предимства и недостатъци на ипотекирания имот. Това е от съществено значение при неблагоприятен завършек на проекта за финансиране, когато финансиращото дружество е изправено пред риска от встъпване във владение на недвижимостта и реализацията му при неизгодни за него условия.

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от Дружеството проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижими имоти. Тъй като през 2009 г. строителството се считаше за високорисков отрасъл, дружеството ограничи своите инвестиции в тази насока. Другите отрасли, в които настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишленост, туризъм. Тази тенденция ще се запази и през 2010 г., тъй като това са отраслите, които са най-пряко засегнати от икономическата криза.

Недвижимите имоти, закупени с или обезпечавачи ипотечно финансиране, задължително са застраховани срещу следните рискове:

- пожар (включително последиците от гасенето на пожара);
- експлозия на съд под налягане;
- удар от мълния;
- буря;
- ураган;
- градушка;
- наводнение;
- падащи дървета и клони;
- авария на В и К (в това число наводнение от забравени отворени кранове);
- злоумишлени действия на трети лица (вандализъм);
- удар от ППС или от летящо тяло с екипаж, падащи негови съставни части или товар;
- земетресение.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

При настъпване на застрахователно събитие по покритите рискове, застрахователят изплаща застрахователно обезщетение в размер на застрахователната сума, равна на действителната стойност на застрахованото имущество, но не повече от остатъка по финансирането, който то обезпечава. Застрахователната сума към датата на настъпване на застрахователно събитие е равна на остатъка от финансирането, включващ главница (редовна и просрочена) и натрупаната неплатена лихва (договорна и наказателна), намалена с реално извършените погасителни плащания от датата на настъпване на застрахователното събитие до датата на изплащане на застрахователно обезщетение.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. За 2010 г. поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, Дружеството не смята, че ще се сблъска с този проблем. Тъй като се очаква подобрение в икономическата обстановка, е възможно Дружеството да обмисли възможността отново да използва външни източници на финансиране – банкови заеми. Към настоящия момент издаването на дългови ценни книжа не се предвижда до края на 2010 г.

Лихвен риск

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на ХипоКредит АД. Цената на предоставяното финансиране се определя на базата на плаващ лихвен процент (ЛИБОР на месечна основа плюс месечна надбавка). Възстановяването на жизнеспособността на икономиката и нарастването на конкуренцията, могат да доведат до бъдещо намаляване на лихвените нива.

Валутен риск

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева за 1 евро. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар или евро/японска йена, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

Дружеството ограничава във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (основно облигационни заеми и банкови кредити) в евро, и от друга страна сключва договори за финансиране на недвижими имоти, деноминирани в същата валута. Към момента Дружеството не предвижда да сключва договори, деноминирани в друга валута. Ако това се наложи, валутният риск ще бъде ограничен, избирайки конкретни методи съобразно конкретния момент.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на Дружеството е свързано със запазване на финансова стабилност през периода на икономическа криза, както и евентуално разширяване на дейността чрез привличане на нови клиенти и запазване на водещата си позиция на пазара. Настъпилата глобална финансова криза се отразява върху дейността на Дружеството в следните направления:

5 а. Рецесия - очаквания за влиянието ѝ върху бизнес модела:

България официално е в рецесия. След отбелязване на средногодишен ръст от 6% за периода 2005-2008 г., българската икономика се сви до 4.2% на годишна база за първо тримесечие на 2009 г. поради слабо външно търсене и незначителни постъпления. През трето тримесечие икономиката изпадна в още по-дълбока рецесия и се сви до 5.4% на годишна база. Забавянето в икономиката доведе до дефицит по текуща сметка около 12% от БВП към края на 2009 г. С цел укрепване на доверието във валутния борд, правителството предприе затягане на фискалната политика. Благодарение на тези мерки, реализираният бюджетен дефицит от 0.8% от БВП е най-ниският сред 27-те държави, членки на ЕС.

Значителното забавяне в темпа на нарастване на БВП през 2009 г. се дължи на:

- 1) намалелите постъпления от външни инвестиции;
- 2) понижен износ;
- 3) намален темп на нарастване на реалния доход и увеличаваща се безработица.

Въз основа на тези наблюдения се очаква, че през 2010 г. възстановяването ще бъде бавно и постепенно. Вътрешното търсене ще продължи да бъде вяло, поради затруднения достъп до кредитни услуги и очакванията за последващи рестрикции във фискалната политика.

Високият процент на лоши кредити в банковата система и завишеният кредитен контрол е възможно да удължат периода за възстановяване на България. Фирмените фалити, както и увеличаващата се безработица, ще допринесат за увеличението на лошите кредити, чийто пик през 2010 г. се очаква да стигне до 10% от общия размер на отпуснатите кредити.

Поради наличието на валутен борд в страната, местната валута поддържа фиксиран курс, който елиминира пазарните флукутации и поставя България в по-неблагоприятна позиция спрямо конкурентите държави от региона. Износът на България е повлиян и от рецесията, засегнала търговските партньори на страната.

Редуцираното кредитиране се отразява пряко на вътрешното търсене. Очаква се, че комбинацията от увеличаваща се безработица, срив на пазара на недвижимите имоти и слабия ръст на кредитирането, ще доведе до отрицателен ръст на БВП за 2010 г.

Дефицитът по текущата сметка на страната, който през 2008 г. беше най-висок за целия ЕС (25% от БВП), прогресивно намалява. Въпреки това зависимостта от външни инвестиции продължава да бъде много силна. Чуждестранните преки инвестиции, макар и намалели с над 50% през 2009 г., все още покриват дефицита по текущата сметка, който е в размер на 12% от БВП за 2009 г.

След пика на инфлацията през 2008 г. (12%), тя беше овладяна до размер от 2.8% за 2009 г. и се очаква да запази нивата си около 2% и през 2010 г.

За да се избегне евентуален натиск върху валутния борд, бяха предприети поредица от мерки, целящи съкращаване на разходите и увеличение на приходите за 2009 г. В пряк отговор бюджетният дефицит към края на 2009 г. беше свит до 0.8% от БВП и е най-ниската стойност сред

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

всички 27 държави, членки на ЕС. И през 2010 г. се очаква да се запази рестриктивната фискална политика с цел постигане на балансиран бюджет.

Оценявайки положените усилия за запазване на фискална стабилност, през декември 2009 г. Standard & Poor's повиши дългосрочния рейтинг на страната от отрицателен на стабилен.

Анализите предвиждат ефектът на кризата да отслабне през втората половина на 2010 г.

Рецесията оказва пряко влияние върху ХипоКредит АД и контрагентите му по следните направления:

- ❖ Силната зависимост на България от външни инвестиции я направи уязвима по отношение на наличието им, както и по отношение на спад на износа на стоки. Силно се влоши състоянието на експортно ориентирани или зависими от чужди инвестиции икономически отрасли (строителство, туризъм, транспорт, текстилна промишленост, химическа промишленост);
- ❖ Достъпът до финансиране на дейността бе затруднен за всички участници в икономическия живот;
- ❖ Увеличи се броят на клиентите с влошено финансово състояние, ликвидни проблеми, междуфирмената задължениост нарасна. Дружествата се сблъскват с все повече проблеми, свързани със събираемостта на вземания и обслужване на задълженията.

През 2010 година се очаква да започне постепенно раздвижване на пазара на бизнес кредитите. Очаква се да се възобнови активната кредитираща дейност на финансовите институции, като тегленето на кредити за покупка на обезценени активи или завоюване на дял от конкуренцията ще бъде с преимуществен дял. Тенденцията за по-консервативен анализ на финансиращите институции спрямо предходни години ще се запази и това ще се отрази положително на качеството на отпусканите кредити и ще доведе до по-голяма сигурност на пазара. Положително ще повлияе и включването на небанковите дружества в Централния кредитен регистър. Това ще подобри финансовата дисциплина като цяло и клиентите с добра кредитна история ще имат улеснен достъп до кредитни продукти. Кредиторите ще включат нов критерий при анализа на потенциалните си клиенти, а именно как дружеството се справя в условията на криза. Този анализ ще дава допълнителна информация за рисковия профил и гъвкавостта на една компания, за това може ли тя да се адаптира успешно в силно динамичния пазар;

- ❖ Стагнацията на пазара на недвижими имоти затруднява избора на консервативна политика за оценяване на обезпеченията. Раздвижване в този сектор се очаква да дойде по линия на сделки с иззети имоти от финансовите институции. На пазара се наблюдават опити, макар и все още плахи, за възобновяване на ипотечното кредитиране. Тъй като моментът предлага опции за разрастване на финансово стабилни компании, се очаква през 2010 г. да се увеличи интересът към бизнес ипотечните кредити;
- ❖ През второ и трето тримесечие на 2009 г. се регистрира увеличение на трудностите при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път. Отбеляза се силен спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяване на търговията с определен тип имоти. Периодът за реализация на единична сделка бе увеличен, а достъпът до кредитен ресурс за крайни клиенти – затруднен, поради свитото/преустановено кредитиране от страна на банките. През четвърто тримесечие на 2009 г. бе регистрирано леко увеличение на обема на сделките, което дава основания за надежди, че през 2010 г. ситуацията ще се стабилизира.

5 б. Риск от финансови трудности при клиентите. Значими експозиции към други контрагенти, които са или могат да бъдат значително изложени на риск.

Изминалата 2009 г. може да бъде отчетена като „по-различна“ и за кредитополучателите, и за кредиторите. Нарасна броя на дружествата, търсили кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения поради ликвидни проблеми. Това има и

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

положителни страни, тъй като отношението към пазара на имоти от страна на кредиторите е по-трезво и рационално, в сравнение с предходните две - три години. Причините са свитият пазар на недвижими имоти и намаляването на стойността на обезпеченията. Друго важно събитие от изминалата година е изместването на фокуса на финансиращите институции от задачата за експанзия и пазарен дял към по-консервативното управление на риска на кредитите.

Финансовите трудности при клиентите на ХипоКредит АД са идентични с тези на всички кредитодатели. Рискът е минимизиран, подбирайки ликвидни обезпечения с подходяща локация. Обезпечения по българското черноморие и планинските курорти (Банско, Боровец, Пампорово), където е най-голям спадът в цените на недвижимите имоти, са малко на брой и/или приети с нулева стойност в групата на обезпеченията. Достатъчното ниво на обезпеченост, позволяващо мин. 20% спад в оценките на имотите, както и диверсифицираният портфейл, позволяват на ХипоКредит АД да запази финансова стабилност в условията на рецесия.

Дружеството има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на дружеството, Съветът на директорите на ХипоКредит АД през м. февруари 2010 г. взе решение да обезцени свои финансови активи.

5 в. Риск от условията на договорите за кредит.

Понастоящем за ХипоКредит АД не е налице риск от влошаване на условията по сключени договори за кредит, било то с кредитори или с клиенти на дружеството. Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като ХипоКредит АД изплаща само лихви. Договорът за револвираща банкова кредитна линия през 2009 г. не е продължен. Предвид пазарната ситуация, вероятно през 2010 г. ХипоКредит АД ще продължи да оперира предимно със собствени средства и такива, набрани от вече емитираните облигационни заеми.

Договорите за кредит с клиентите на ХипоКредит АД са изцяло в полза на кредитора, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. При просрочие, ХипоКредит АД има право да обяви договора за предсрочно изискуем и да заведе дело по съдебен път, за да се удовлетвори.

5 г. Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

С цел максимална консервативност, кредитната дейност на дружеството през 2009г. бе редуцирана. Размерът на сключените сделки отбеляза занижаване с цел максимална диверсификация на портфейла. Критериите за клиенти и обезпечения са завишени и осезаемо рестриктивни. Дружеството посреща всички свои обичайни нужди и осигурява собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации. Това е видно и от представените финансови отчети на дружеството.

За 2010 г. дружеството възнамерява да запази консервативността си при оценка на потенциални клиенти, както и да се старее в максимална степен да диверсифицира новоотпусканите кредити.

Намаление на персонала не се предвижда.

5 д. Спад в борсовите цени на търгуемите финансови и капиталови инструменти.

Дружеството прилага консервативен подход при инвестиране на свободните си средства – не търгува с финансови и капиталови инструменти. Всички свободни средства се влагат в срочни депозити в лева или евро.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

Не считаме, че има налични и известни на нас, други съществени обстоятелства, извън гореописаните.

28.02.2010 година

Изпълнителен директор:

Ивайло Ботев



Изпълнителен директор:

Иво Георгиев

ХИПОКРЕДИТ АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, приключваща на 31 декември 2009

		2009	2008
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1	5,775	4,679
Разходи за лихви	2	(3,216)	(3,844)
Нетни приходи от лихви		2,559	835
Други приходи	3	31	22
		2,590	857
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	4	(1,810)	(72)
Други финансови разходи	5	(59)	(80)
Разходи за заплати	6	(90)	(90)
Други оперативни разходи	7	(114)	(120)
Печалба от обичайна дейност		517	495
Разходи за данъци	8	(51)	(50)
Нетна печалба		466	445
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Пълен всеобхватен доход за годината		466	445

Приложенияте бележки от 1 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2010:


Ивайло Ботев
Изпълнителен директор


Иво Георгиев
Изпълнителен директор




Иван Костадинов
Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД

БАЛАНС

към 31 декември 2009

		31 декември 2009	31 декември 2008
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
АКТИВИ			
Парични средства	9	7,465	3,942
Ипотечни кредити	10	46,571	52,136
Инвестиции в дъщерни предприятия	12	457	451
Други активи	13	1,111	637
ОБЩО АКТИВИ		55,604	57,166
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Задължения по облигационни заеми	14	43,585	43,697
Търговски заеми	15	3,044	4,989
Други пасиви	16	572	1,543
ОБЩО ПАСИВИ		47,201	50,229
Собствен капитал			
Емитиран акционерен капитал	17	7,000	6,000
Общи резерви		923	478
Натрупана печалба		14	14
Текуща печалба		466	445
Общо собствен капитал		8,403	6,937
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		55,604	57,166

Приложенияте бележки от 1 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2010:


Ивайло Ботев
Изпълнителен директор


Иво Георгиев
Изпълнителен директор




Иван Костадинов
Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

	Акционерен капитал	Печалба	Загуба	Резерви	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2008	4,000	268	(15)	239	4,492
Акционерен капитал	2,000	-	-	-	2,000
Нетна печалба за периода	-	445	-	-	445
Прехвърлени в общи резерви	-	(239)	-	239	-
Салдо към 31 декември 2008	6,000	474	(15)	478	6,937
Акционерен капитал	1,000	-	-	-	1,000
Нетна печалба за периода	-	466	-	-	466
Прехвърлени в общи резерви	-	(445)	-	445	-
Салдо към 31 декември 2009	7,000	495	(15)	923	8,403

Приложените бележки от 1 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2009:


Ивайло Ботев
Изпълнителен директор


Иво Георгиев
Изпълнителен директор




Иван Костадинов
Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

	2009 (хил. лв.)	2008 (хил. лв.)
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба	466	445
Отпуснати ипотечни кредити	11,340	(6,093)
Разходи за лихви	(2,559)	(835)
Други дебитори	(474)	(110)
Други кредитори	(971)	(102)
Нетен поток от оперативна дейност	7,802	(6,695)
Паричен поток от инвестиционна дейност:		
Покупка на активи	-	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	(6)	-
Нетен поток от инвестиционна дейност	(6)	1
Паричен поток от финансова дейност:		
Получени заеми	(5,273)	2,169
Акционерен капитал	1,000	2,000
Нетен поток от финансова дейност	(4,273)	4,169
Изменение на паричните средства	3,523	(2,525)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	3,942	6,467
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	7,465	3,942

Приложените бележки от 1 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2010:

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор

Иво Георгиев

Изпълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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.

Седалището на дружеството е гр. София, ул. Средна гора 75. На 16.05.2007 г. дружеството вписва увеличение на капитала от 1,000,000 /един милион/ лева на 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева, разпределен в 22,000 /двадесет и две хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка една чрез издаване на нови 12,000 /дванадесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка и промяна в адреса на управление в гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14, партер.

На 10.08.2007 год. вписва увеличение на капитала на дружеството от 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева на 4,000,000 /четири милиона/ лева чрез издаване на нови 18,000 /осемнадесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 26.03.2008 година ОС взема решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4,000,000 /четири милиона/ лева на 6,000,000 (шест милиона) лева чрез издаване на 20,000 /двадесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

На 15.06.2009 г. дружеството взема решение за ново увеличение на капитала си от 6,000,000 /шест милиона/ лева на 7,000,000 (седем милиона) лева чрез издаване на 10,000 /десет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Предмет на дейност на дружеството е финансиране на проекти, предоставяне на гаранции, търговско представителство и посредничество, както и всички други дейности, незабранени от закон.

Съответствие

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)). Международните стандарти за финансови отчети включват Международните стандарти за финансови отчети и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти и Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)) и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които са в сила от 1 януари 2009 г. и са приети от Комисията на Европейския съюз.

При изготвянето на настоящите финансови отчети дружеството е приложило всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, които са относими към неговата дейност. В резултат на това е налице промяна в счетоводната политика след въвеждането на новия отчет за всеобхватния доход и въвеждането и разширяването на някои оповестявания, без това да доведе до други промени.

Съгласно промените на МСС 1 - Представяне на финансовите отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.) общият всеобхватен доход може да бъде представен или в един отчет на всеобхватния

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

(съвкупния) доход или в два отчета – отчет за доходите и отделен отчет за всеобхватния (съвкупния) доход, а наименованието на счетоводния баланс е променено на отчет за финансовото състояние. Дружеството е избрало да прилага един отчет за представяне на всеобхватния доход и да не променя наименованието на досегашния счетоводен баланс с отчет за финансовото състояние.

ПРОМЕНИ В МСФО

Посочените по-долу МСФО, промени в МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО към датата, на която финансовите отчети са одобрени за издаване.

Стандарти и разяснения, одобрени от Европейската комисия към датата на финансовите отчети

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	Име на стандарта или разяснението
Изменение на МСФО 1, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансови отчети
МСФО 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансови отчети
МСФО 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансови отчети
Изменение на МСФО 2, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Плащане на базата на акции: условия за получаване на права и анулиране
МСФО 3 (Ревизиран), и свързани с това промени в МСС 27, МСС 28 и МСС 31, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2009 година	Бизнес комбинации
МСФО 4, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Застрахователни договори
Изменения на МСФО 7, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Финансови инструменти: оповестяване
МСФО 8, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Оперативни сегменти
КРМСФО 9, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Таван на актива по план с дефинирани доходи, изисквания за минимално финансиране и тяхното взаимодействие
КРМСФО 12, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 година	Концесионни споразумения за услуги
КРМСФО 13, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Програми за клиентска лоялност
КРМСФО 15, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Договори за изграждане на недвижими имоти
КРМСФО 16, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност
КРМСФО 17, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 ноември 2009 година	Разпределяне на непарични активи на собствениците
КРМСФО 18, приложим за годишни периоди, започващи на или след 1 ноември 2009 година	Прехвърляне на активи от клиенти

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

МСС 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Представяне на финансови отчети
Изменение на МСС 23 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Разходи по заеми
Изменение на МСС 27, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Консолидирани и индивидуални финансови отчети
Изменение на МСС 32, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Финансови инструменти: оповестяване и представяне
Изменения на МСС 39, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 година	Финансови инструменти: признаване и оценяване, относно рекласификация на активи, дата на влизане в сила и преходни разпоредби
Изменения на МСС 39, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Финансови инструменти: признаване и оценяване, относно допустими хеджирани инструменти
Подобрения на МСФО 2008, приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Засягат поясненията, представянето, признаването или принципите на оценяване, изложени в МСФО 5, 7, МСС 1, 7, 16, 19, 20, 23, 27, 28, 29, 31, 32, 36, 38, 39, 40, 41.

Стандарти и разяснения, които не са одобрени от Комисията към датата на финансовите отчети

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	Име на стандарта или разяснението
Изменение на МСФО 1, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година	Оповестявания във връзка с финансовата криза
Изменение на МСФО 7, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година	Оповестявания във връзка с определяне на справедлива стойност и ликвиден риск

Повечето от посочените по-горе стандарти и разяснения не са приложими за дейността на дружеството, с изключение на възприетата промяна на МСС 1, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети.

База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда. Като база за изготвяне е използвана историческа цена, коригирана с разликите от преоценка за финансовите активи.

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството.

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 2009 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за всеобхватния доход.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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
Машини и оборудване	30%	30%

Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи, придобити от дружеството, се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Амортизация

Амортизация се начислява на база линейния метод. Патенти и лицензи се амортизират на база срока, за който важат.

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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
Други нематериални дълготрайни активи	15%	15%

Инвестиции в дъщерни предприятия

При придобиване на дялове в дъщерни предприятия, инвестицията се записва по себестойност, т.е. цената на придобиване, включваща всички преки разходи, които могат да се припишат във връзка със сделката по придобиването.

Кредити

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 амортизируема 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) скантирано 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, намалявайки разходите за несъбираемост за годината.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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.

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 осчетоводява 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.

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

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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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

Като финансови разходи се отчитат 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;
- възнаграждение над основното възнаграждение, определено според прилаганите системи за заплащане на труда;
- 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, майчинство или бащинство, 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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 2009 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 доходите. 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 балансовия 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 степеня, 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 ще 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нарасналото 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

1. Приходи от лихви

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	5,506	4,570
Приходи от лихви по банкови сметки	269	109
Общо	5,775	4,679

2. Разходи за лихви

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	3,032	3,299
Разходи за лихви по търговски заеми	184	345
Разходи за лихви по банкови заеми	-	200
Общо	3,216	3,844

3. Други приходи

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от продажба на услуги	29	20
Отписани задължения	2	-
Приходи от наем	-	2
Общо	31	22

4. Нетни разходи за обезценка на финансови активи

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити	1,810	72
Общо	1,810	72

5. Други финансови приходи/(разходи), нетно

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Положителни (отрицателни) курсови разлики, нетно	7	30
Други финансови приходи/(разходи), нетно	(66)	(110)
Общо	(59)	(80)

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

6. Разходи за заплати

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	81	80
Разходи за социални осигуровки	9	10
Общо	90	90

7. Други оперативни разходи

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	79	73
Разходи за външни услуги	15	15
Разходи за одит услуги	12	12
Административни данъци и такси	5	10
Наеми	2	2
Телефонни разходи	1	-
Такси по изпълнителни дела	-	8
Общо	114	120

8. Данъци

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

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба	517	495
Данъчни временни разлики	1	4
Облагаема печалба	518	499
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	52	50
Отстъпка	(1)	-
Общо разход за данъци	51	50

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

9. Парични средства

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	253	515
Парични средства в срочни депозити в лева	4,811	2,520
*Парични средства по банкови сметки във валута	1,757	907
Парични средства в срочни депозити във валута	644	-
Общо	7,465	3,942

*В сумата на паричните средства във валута се включват и заложените по облигационни заеми парични средства към 31.12.2009 г. в размер на 1,717 хил. лв. (бел. 14). Паричните средства служат за допълване на недостигът в стойността на вземанията по договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот с цел изпълнение на условието за минимална обезпеченост на облигационния заем. Паричните средства могат да бъдат усвоявани след учредяване на първи по ред особен залог в полза на банката довереник на облигационерите върху настоящи и бъдещи вземания по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот, невключени в първоначалния списък и при положение, че цялото налично обезпечение по емисията облигации във всеки един момент е не по-малко от 110% от номиналния размер на облигационния заем.

10. Ипотечни кредити

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

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	43,412	48,707
Ипотечни кредити - текуща част, в т.ч.	5,041	3,501
- лихви	692	328
- застрахователни премии	3	2
- минус обезценка	(1,882)	(72)
Общо	46,571	52,136

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2009 г. е в размер на 45,308 хил. лв. (бел. 14).

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

11. Имоти, машини и оборудване и дълготрайни нематериални активи

	Компютри (хил. лв.)	Оборудване и други (хил. лв.)	Нематериални активи (хил. лева)	Общо (хил. лв.)
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2009	2	2	1	5
Придобити	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2009	2	2	1	5
Амортизации и загуби от обезценка				
Салдо към 1 януари 2009	2	2	1	5
Начислена за 2009	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2009	2	2	1	5
Балансова стойност				
Към 1 януари 2009	-	-	-	-
Към 31 декември 2009	-	-	-	-

През текущия отчетен период дружеството е ползвало компютри и нематериални активи, напълно амортизирани към датата на баланса, чиято отчетна стойност и набрана амортизация е в размер 5 хил. лв.

Нематериални активи

	Компютри (хил. лв.)	Оборудване и други (хил. лв.)	Нематериални активи (хил. лева)	Общо (хил. лв.)
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2008	2	2	1	5
Придобити	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2008	2	2	1	5
Амортизации и загуби от обезценка				
Салдо към 1 януари 2008	2	2	-	4
Начислена за 2008	-	-	1	1
Салдо към 31 декември 2008	2	2	1	5
Балансова стойност				
Към 1 януари 2008	-	-	1	1
Към 31 декември 2008	-	-	-	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

12. Инвестиции в дъщерни предприятия

Към 31.12.2009 г. дружеството притежава 70% от капитала на ХипоКапитал АДСИЦ.

Промени в инвестициите в ХипоКапитал АДСИЦ	(хил. лв.)
Салдо към 01.01.2008	451
Новопридобити за периода	-
Салдо към 31.12.2008	451
Новопридобити за периода	6
Салдо към 31.12.2009	457

13. Други активи

	31.12.2009 (хил. лв.)	31.12.2008 (хил. лв.)
Вземания по съдебни спорове	630	205
Активи, придобити чрез възлагане	420	420
Лихви по банкови депозити	52	8
Разходи за бъдещи периоди	2	2
Други вземания	7	2
Общо	1,111	637

14. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2009 година дружеството има емитирани три облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал - 6,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията от 12.05.2006 г. е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответния шестмесечен период.

Договорни условия:

- Номинал - 6,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията от 18.12.2007 г. е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Договорни условия:

- Номинал - 10,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията от 30.07.2008 е 60 месеца;

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Към 31.12.2009 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 45,308 хил. лева, както и с парични средства в размер на 1,717 лв.

Трите емисии се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2009 (хил. лв.)	31.12.2008 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	42,939	42,889
- главница	43,028	43,028
- такси по емитиране	(89)	(139)
Текуща част, в т.ч.	646	808
- главница	-	-
- натрупани лихви	695	857
- такси по емитиране	(49)	(49)
Общо	43,585	43,697

15. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2009 година дружеството има сключени два необезпечени договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V. при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- 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 30.06.2011 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- 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 30.06.2011 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Лихва

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	3,044	4,994
- главница	3,044	5,000
- такса ангажимент	-	(6)
Текуща част, в т.ч.	-	(5)
- главница	-	-
- натрупани лихви	-	-
- такса ангажимент	-	(5)
Общо	3,044	4,989

През 2009 г. дружеството предсрочно погасява търговски заем към TBIF Financial Services B.V. в размер на 1,000 хил. евро и договорен падеж 04.04.2011 г.

16. Други кредитори

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции	272	590
Надвнесени суми от клиенти	235	849
Разчети по застраховане	46	77
Задължения към доставчици	5	7
Данъчни задължения	-	20
Други	14	-
Общо	572	1,543

17. Собствен капитал

17.1. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2009 г. 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 31.12.2009 г. капиталът е напълно внесен.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 15.06.2009 г. дружеството взема решение за ново увеличение на капитала си от 6,000,000 /шест милиона/ лева на 7,000,000 (седем милиона) лева чрез издаване на 10,000 /десет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Акционер	31.12.2009		31.12.2008	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	8.33
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД	5,000	7.14	5,000	8.33
Кредитекс ООД	60,000	85.72	50,000	83.34
Общо	70,000	100.00	60,000	100.00

Притежаваните от Хипоактив ЕООД акции от капитала са заложени като обезпечение в полза Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД по сключен между дружествата договор за кредит.

17.2. Резерви

С протокол от 15.06.2009 г. ОСА заделя цялата печалба за 2008 г. в размер на 445 хил. лева за фонд резервен на дружеството.

18. Задбалансови задължения и ангажименти

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

	31.12.2009 (хил. лв.)	31.12.2008 (хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	45,308	46,997
Общо	45,308	46,997

19. Анализ на кредитния риск – ипотечни кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2009 (хил. лв.)	31.12.2008 (хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	45,636	51,792
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	935	344
просрочие до 30 дни	48	51
просрочие 30 – 60 дни	74	25
просрочие 60 – 90 дни	34	12
просрочие над 90 дни	779	256
Обезценени	1,882	72
Общо ипотечни кредити, бруто	48,453	52,208
Минус: разходи за обезценка	(1,882)	(72)
Общо	46,571	52,136

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 31.12.2009 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Риск от концентрация по отрасли – ипотечни кредити

	31.12.2009	Дял в %	31.12.2008	Дял в %
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Строителство	12,849	27	13,220	25
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	10,281	21	11,221	21
Хотели и ресторанти	6,522	13	6,318	12
Преработваща промишленост	5,573	12	9,267	18
Операции с движимо и недвижимо имушество и бизнес услуги	3,350	7	3,509	7
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,515	3	1,494	3
Транспорт, складиране и съобщения	1,378	3	1,383	3
Други дейности	464	1	491	1
Домакинства	6,521	13	5,305	10
Общо ипотечни кредити, бруто	48,453		52,208	
Минус: разходи за обезценка	(1,882)		(72)	
Общо	46,571	100	52,136	100

20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2009 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2009	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2,401	-	5,064	7,465
Ипотечни кредити	46,553	18	-	46,571
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	457	457
Други активи	630	-	481	1,111
Общо активи	49,584	18	6,002	55,604
Задължения по облигационни заеми	43,585	-	-	43,585
Търговски заеми	3,044	-	-	3,044
Други кредитори	318	-	254	572
Общо пасиви	46,947	-	254	47,201
Нетна валутна позиция	2,637	18	5,748	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Към 31.12.2008	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	907	-	3,035	3,942
Ипотечни кредити	52,117	19	-	52,136
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	451	451
Други активи	203	-	434	637
Общо активи	53,227	19	3,920	57,166
Задължения по облигационни заеми	43,697	-	-	43,697
Търговски заеми	4,989	-	-	4,989
Други кредитори	667	-	876	1,543
Общо пасиви	49,353	-	876	50,229
Нетна валутна позиция	3,874	19	3,044	-

21. 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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 31.12.2009	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	5,748	-	-	-	1,717	7,465
Ипотечни кредити	2,344	783	1,661	14,455	27,328	46,571
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	-	-	457	457
Други активи	1	-	-	-	1,110	1,111
Общо активи	8,093	783	1,661	14,455	30,612	55,604
Задължения по облигационни заеми	569	102	-	42,914	-	43,585
Търговски заеми	-	-	-	3,044	-	3,044
Други кредитори	20	-	-	-	552	572
Общо пасиви	589	102	-	45,958	552	47,201
Разлика в падежните прагове	7,504	681	1,661	(31,503)	30,060	8,403
С натрупване	7,504	8,185	9,846	(21,657)	8,403	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Към 31.12.2008	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	3,942	-	-	-	-	3,942
Ипотечни кредити	895	525	2,009	16,969	31,738	52,136
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	-	-	451	451
Други активи	12	-	-	-	625	637
Общо активи	4,849	525	2,009	16,969	32,814	57,166
Задължения по облигационни заеми	675	157	-	42,865	-	43,697
Търговски заеми	-	-	-	4,989	-	4,989
Други кредитори	27	-	-	-	1,516	1,543
Общо пасиви	702	157	-	47,854	1,516	50,229
Разлика в падежните прагове	4,147	368	2,009	(30,885)	31,298	6,937
С натрупване	4,147	4,515	6,524	(24,361)	6,937	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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

Към 31.12.2009	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	678	727	1,386	49,678	-	52,469
Търговски заеми	-	63	64	3,107	-	3,234
Други кредитори	-	-	-	-	572	572
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	678	790	1,450	52,785	572	56,275

Към 31.12.2008	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	816	932	1,533	52,380	-	55,661
Търговски заеми	-	152	154	5,429	-	5,735
Други кредитори	27	-	-	-	1,516	1,543
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	843	1,084	1,687	57,809	1,516	62,939

б) Анализ на лихвения риск

	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху печалбата преди данъци				
	приход (разход) от промяната				
31.12.2009	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	7,465	26	13	(13)	(26)
Ипотечни кредити	46,571	108	54	(54)	(108)
Облигационни заеми	43,585	(214)	(107)	107	214
Търговски заеми	3,044	(15)	(8)	8	15
Общо	-	(95)	(48)	48	95

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Собствен капитал	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху собствения капитал				
	31.12.2009	+50%	+20%	-20%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	7,465	23	12	(12)	(23)
Ипотечни кредити	46,571	97	49	(49)	(97)
Облигационни заеми	43,585	(192)	(96)	96	192
Търговски заеми	3,044	(14)	(7)	7	14
Общо	-	(86)	(42)	42	86

	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху печалбата преди данъци				
	приход (разход) от промяната				
31.12.2008	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити	52,136	564	282	(282)	(564)
Облигационни заеми	43,697	(472)	(236)	236	472
Търговски заеми	4,989	(44)	(22)	22	44
Общо	-	48	24	(24)	(48)

Собствен капитал	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху собствения капитал				
	31.12.2008	+50%	+20%	-20%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити	52,136	508	254	(254)	(508)
Облигационни заеми	43,697	(425)	(212)	212	425
Търговски заеми	4,989	(40)	(20)	20	40
Общо	-	43	22	(22)	(43)

22. Управление на капитала

Дружеството не подлежи на регулация по отношение изпълнението на изискванията за капиталова адекватност съгласно българското законодателство. Същевременно по емитиран през 2008 г. облигационен заем с номинал 10,000 хил. евро, 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).

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	946	1,684
Задължения към свързани предприятия	3,316	5,656
Дългосрочни кредити	42,939	42,889
Общо	47,201	50,229
Дълготрайни активи	42,239	49,158
Краткотрайни активи	13,365	8,008
Общо	55,604	57,166
Финансов ливъридж	84.89%	87.87%
Приходи от лихви	5,775	4,679
Разходи за лихви	3,216	3,844
Показател за покритие на лихвите	179.57%	121.72%

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

Дружеството е сключило договори за наем на офиси в София. Крайният му срок е 15.08.2010 г. Върху дружеството няма ограничения, наложени от сключването на договора.

Към 31 декември бъдещите минимални вноски по неотменим договор за наем, са както следва:

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
В рамките на една година	1	2
Между една и четири години	-	1
Общо	1	3

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

24. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2009 г. е 52 хил. лева /към 31 декември 2008 – 52 хил. лева.

Свързани лица	Баланс	31.12.2009	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	3,044
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	272

Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	2009	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	184
Кредитекс ООД	Други оперативни разходи	-	2
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	130
	- признат на текущ разход	-	36
	- разсрочен	-	94
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	7
	- признат на текущ разход	-	1
	- разсрочен	-	6
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Други финансови разходи	-	11

Свързани лица	Баланс	31.12.2008	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
ЗАД Булстрад	Други активи	2	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	4,989
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	590
ЗАД Булстрад Виена Иншурънс Груп	Други кредитори	-	77

Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	2008	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
ЗАД Булстрад Виена Иншурънс Груп	Други приходи	20	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	345
Кредитекс ООД	Други оперативни разходи	-	2
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	170
	- признат на текущ разход	-	40
	- разсрочен	-	130
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	12
	- признат на текущ разход	-	5
	- разсрочен	-	7
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Други финансови разходи	-	15
	- признат на текущ разход	-	4
	- разсрочен	-	11

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

25. Събития, настъпили след датата на съставяне на баланса

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2009 г.

26. Одобрение на финансовите отчети

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:



Ивайло Ботев
Изпълнителен директор



Иво Георгиев
Изпълнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител

28 февруари 2010 г.

София