

ХИПОКРЕДИТ АД
Индивидуален Финансов отчет

Изготвен в съответствие с изискванията на
МСФО
към
31 декември 2011

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	3
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	5
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	15
БАЛАНС	16
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	17
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	18
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	19

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ
НА ХИПОКРЕДИТ АД
гр.СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Хипокредит АД, включващ баланс към 31 декември 2011 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, приети от ЕС се носи от ръководството, както и за въвеждането на система за вътрешен контрол, която ръководството определя като достатъчна за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

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 2011 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, приети от ЕС.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на доклада за дейността на Хипокредит АД към 31 декември 2011 г. относно съответствието между доклад за дейността и финансовия отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет към 31 декември 2011 година по отношение на финансовата информация.

София, 28 март 2012 година

БДО България ООД



Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 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 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.

Към 31.12.2011 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2011		31.12.2010	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД	5,000	7.14	5,000	7.14
Кредитекс ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Към 31.12.2011 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 – Член на СД
- Ариел Хасон – Член на СД
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор
- Красимир Любенов Гумнишки – Член на СД
- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен Директор

Дружеството се представлява заедно от:

- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

През 2011 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 – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
Бизнес адрес: гр. София, ул. "Димитър Хаджикоцев" № 52-54

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

2011 г. – настоящем	Член на Надзорния Съвет, „Ти Би Ай Банк“ ЕАД
2011 г. – настоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, София Портфолио Б.В. – Холандия
2011 г. – настоящем	Член на Съвет на директорите на „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД
2007 г. – настоящем	Член на Съвета на директорите, „ХипоКредит“ АД
2005 г. – настоящем	Зам. председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент“ ЕАД
2004 г. – настоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Лизинг“ ЕАД
2003 г. – настоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, «Ти Би Ай Кредит» ЕАД
2003 г. – настоящем	Член на Контролен съвет в Кооперация „Кооперация Дунав-5 Б“ (в ликвидация)

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;

Ариел Хасон – Член на Съвета на директорите

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

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

2007 г. – настоящем	Член на Съвета на директорите, „Совком Банк“ АД, Русия
2006 г. – настоящем	Член на Надзорния Съвет, „AVIS“, Украйна
2005 г. – настоящем	Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент“ ЕАД
2005 г. – настоящем	Член на Съвета на директорите на TBIF Financial Services BV, Холандия

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Изпълнителен директор, „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД
Член на Административния съвет, „TBI Leasing IFN“ S.A., Румъния
Управляващ директор, „Sofia Portfolio B.V.“ Холандия
Член на Надзорния Съвет, „Ти Би Ай Банк“ ЕАД
Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Лизинг“ ЕАД
Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Кредит“ ЕАД

Ариел Хасон:

- 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 – Управител

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14 – партер

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2011:

Управител, „Интерекс Партньърс“ ООД
Управител, „Интерекс Актив“ ЕООД
Управител, „Хипо Актив“ ЕООД
Управител, „Ремю“ ООД
Управител, „4.Море“ ООД
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „ХипоКредит“ АД

Участие в капитала на търговски дружества към 31.12.2011:

Ограничено отговорен съдружник, „Интерекс Партньърс“ ООД – 48% от капитала
Ограничено отговорен съдружник, „4.Море“ ООД – 100% от капитала

Ивайло Живков Ботев:

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

Красимир Любенов Гумнишки, Мария Димитрова Цукровска и Емилия Аспарухова Любенова 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 31.12.2011 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2011 г. в Дружеството работят 2 човека.

През 2011 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 3,734 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е печалба в размер на 537 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова печалба в размер на 484 хил. лева, което е намаление с 8 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2010 година.

Към 31.12.2011 година паричните средства на дружеството възлизат на 2,685 хил. лева.

Паричните средства са намалели с 1,940 хил. лева спрямо предходната година.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2011	2010	Изменение 2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	3,671	5,169	(1,498)
Други приходи	63	32	31
Общо	3,734	5,201	(1,467)

Приходите през 2011 г. са намалели в сравнение с 2010 г. с 1,467 хил. лева поради влошената бизнес среда в страната, което води до свиването на портфейла на дружеството.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2011	2010	Изменение 2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	124	185	(61)
Разходи за възнаграждения	108	100	8
Други разходи	23	28	(5)
Общо	255	313	(58)

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2011 г. в сравнение с 2010 г. е намалял поради снижаването на разходите, свързани с администрирането на лошите вземания на дружеството и частност разходите за съдебни разноски.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2011	2010	2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(2,550)	(2,974)	424
Приходи от лихви	3,671	5,169	(1,498)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(347)	(1,310)	963
Други финансови разходи, нетно	(45)	(57)	12
Други разходи, нетно	(192)	(281)	89
Финансов резултат преди данъци	537	547	(10)
Разходи за данъци	(53)	(55)	2
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	484	492	(8)

Финансовият резултат за 2011 г. преди данъци намалява с 10 хил. лева в сравнение с 2010 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2011	2010
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	13%	9%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	5%	6%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	86%	89%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	0.75	1.11
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	0.68	1.07
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.17	0.48
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.26	0.21
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.80	4.68

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2011 г. година дейността на дружеството се финансира чрез използване на средства от собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена от ХипоКредит АД емисия облигации, е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2012 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура, решението подлежи на преразглеждане.

Рентабилността на дружеството (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период се запазва. 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 стойности на коефициентите за ликвидност на дружеството за 2011 г. намаляват спрямо 2010 г., като стойностите им са около обичайните за съответните коефициенти. Намалението се дължи основно на решението за обезценка на лоши вземания, на намалените парични наличности, свързани с изплащането на заеми, както и с предстоящото през 2012 година плащане по емисия корпоративни облигации.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2012 г. Дружеството ще продължи с консервативната политика, да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията, както и ще продължи с консервативната си политика на финансиране към клиенти.

През изминалата 2011 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 2011 г. дружеството е финансирало по-малък брой договори спрямо 2010 г. на обща стойност около 1,846 хил. лв. Най-голям е броят на приетите обезпечения, находящ се в гр. Пловдив и гр. София. С най-голям дял в приетите обезпечения са тези за жилищни нужди.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

Годишният финансов отчет на ХипоКредит АД е изготвен към 31.12.2011 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 23.02.2012 г.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2011 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 и/или да си осигури финансиране за дейността. 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. В условията на усложнена макроикономическа среда, следните фактори оказват основно влияние върху фирмения риск: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена икономическа обстановка, волативна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-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 в България в края на 2008 г. и разразила се през 2009 г и 2011 г.

Изминалата 2011 г. се отличава с все още влошената икономическа среда, от която са повлияни и дружеството, и неговите клиенти. Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който не се очаква да бъде компенсиран изцяло и през следващите 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.

В края на четвърто тримесечие на 2011 г. ХипоКредит АД взе решение да погаси предсрочно паричен заем получен през 2010 г., падежиращ през март 2012 г. Основната причина е прилагания консервативен подход и към вземанията, и към задълженията на дружеството, както и очакванията за влошаването на кредитните портфейли на финансовите банкови и небанкови институции.

Кредитен риск

ХипоКредит АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията,

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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 ипотекарния 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 непокрита загуба 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. Ограничават 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 ремонтиране 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 недвижимости. През 2009 г., 2010 г. и 2011 г. строителството се считаше за високорисков отрасъл, поради което дружеството сведе до минимум инвестициите в тази насока. Другите отрасли, в които настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишленост, туризъм.

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.

При настъпване на застрахователно събитие по покритите рискове, застрахователят изплаща застрахователно обезщетение в размер на застрахователната сума, равна на действителната

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

стойност на застрахованото имущество, но не повече от остатъка по финансирането, който то обезпечава.

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. Към края 2011 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

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.

Системата на валутен борд и фиксиран курс на лева към еврото (1.95583 лв. за 1 евро), както и структурирането на вземанията и задълженията на дружеството в една валута (евро), не предполагат настъпването на валутен риск.

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

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

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:

През 2011 г. възстановяването вървеше с бавни темпове. След края на второто тримесечие на 2010 г. България официално излезе от рецесия и се появиха първите сигнали за стабилизация - регистриран ръст на износа и на промишленото производство. България изпадна в рецесия 6 месеца след останалите страни от ЕС, поради което се очаква възстановяването да е най-бавно от всички държави, членки на ЕС. Пряката зависимост от чуждестранни инвестиции, както и съществуващата все още финансова нестабилност в някои страни-членки на ЕС, също забавя процеса на възстановяване.

Вътрешното търсене продължи да бъде слабо, поради затруднения достъп до кредитни услуги и очакванията за последващи рестрикции във фискалната политика. През месец юли 2011 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Международната агенция за кредитни рейтинги "Стандард енд Пуърс" потвърди стабилната перспектива пред рейтинга на България, като го повиши от ВВВ/А3 на ВВВ/А3.

Дейността на ХипоКредит АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Очакваният пик на нередовните кредити в банковата сфера през 2011 г. и завишеният кредитен контрол също допринасят за удължаване на периода за възстановяване на България. Те са функция от фирмените фалити, увеличаващата се безработица и ненамаляващата междуфирмена задлъжнялост.

Периодът на рецесия се отрази върху ХипоКредит АД и контрагентите му по следните направления:

- Зависимостта на България от външни инвестиции я направи уязвима по отношение на наличието им, както и по отношение на спад на износа на стоки;
- Всички участници в икономическия живот бяха повлияни от рестрикциите и затягането на условията за кредитиране;
- Броят на клиентите с влошено финансовото състояние, ликвидни проблеми и междуфирмената задлъжнялост нараснаха. Дружествата се сблъскват с все повече проблеми, свързани със събираемостта на вземания и обслужване на задълженията.
- През 2011 година започна постепенно раздвижване на пазара на бизнес кредитите. Очаква се възобновяване на кредитиращата дейност на финансовите институции, но е малко вероятно да се върне на нивата от периода на кредитна експанзия. По-консервативната оценка на финансиращите институции ще се запази като подход, а това ще доведе до подобряване качеството на кредитните портфейли, респ. до по-голяма сигурност на пазара. Върху стабилността на пазара положително влияние ще окаже и включването на небанковите дружества в Централния кредитен регистър.
- Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава. На пазара се наблюдават опити, макар и все още плахи, за възобновяване на жилищното ипотечно кредитиране;
- Регистрираните в края на 2009 трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през 2010 г. и 2011 г. Силният спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през 2009 г., бяха частично преодолені през 2010 г., запазвайки същото ниво и през 2011 г.

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

През 2011 г. нарасна броя на дружествата, търсили кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения поради ликвидни проблеми. Финансовите трудности при клиентите на ХипоКредит АД са идентични с тези на който и да е друг кредитодател.

Дружеството има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на дружеството, към края на годината ХипоКредит АД отново обезцени свои финансови активи.

5 в. Риск от условията на договорите за кредит.

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. През 2011 г. ХипоКредит АД продължи да оперира със собствени средства.

Договорите за кредит с клиентите на ХипоКредит АД са в полза на кредитора, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. Увеличените просрочия, породени от глобалната финансова криза, не подминаха и ХипоКредит АД. След конкретен период, дружеството търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

През 2009 г., 2010 г. и 2011 г. дружеството подхождаше консервативно и размерът на сключваните сделки отбеляза значително занижение. Критериите за клиенти и обезпечения са завишени и рестриктивни. Дружеството посреща обичайните си нужди, използвайки собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации.

За 2012 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 не търгува с финансови и капиталови инструменти. Свободните средства се влагат в срочни депозити в лева или евро.

5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

23.02.2012 г.

Изпълнителен директор:

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор:

Емилия Аспарухова



ХИПОКРЕДИТ АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, приключваща на 31 декември 2011

		2011	2010
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1	3,671	5,169
Разходи за лихви	2	(2,550)	(2,974)
Нетни приходи от лихви		1,121	2,195
Други приходи	3	63	32
		1,184	2,227
Финансови приходи	4	256	8
Финансови разходи	5	(648)	(1,375)
Разходи за заплати	6	(108)	(100)
Други оперативни разходи	7	(147)	(213)
Печалба от обичайна дейност		537	547
Разходи за данъци	8	(53)	(55)
Нетна печалба		484	492
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Пълен всеобхватен доход за годината		484	492

Приложените бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 23.02.2012 година

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова

Изпълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

28/03/2012



ХИПОКРЕДИТ АД

БАЛАНС

към 31 декември 2011

	Бележка	31 декември 2011	31 декември 2010
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
АКТИВИ			
Парични средства	9	2,685	4,625
Отпуснати кредити	10	38,291	44,284
Инвестиции в дъщерни предприятия	12	457	457
Други активи	13	3,563	1,148
ОБЩО АКТИВИ		44,996	50,514
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Задължения по облигационни заеми	14	31,860	31,824
Търговски заеми	15	3,045	8,939
Други пасиви	16	712	856
ОБЩО ПАСИВИ		35,617	41,619
Собствен капитал			
Емитиран акционерен капитал	17	7,000	7,000
Общи резерви		923	923
Натрупана печалба		972	480
Текуща печалба		484	492
Общо собствен капитал		9,379	8,895
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		44,996	50,514

Приложените бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 23.02.2012 година

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова

Изпълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

28/03/2012



ХИПОКРЕДИТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

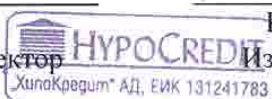
	Акционерен капитал	Печалба	Загуба	Резерви	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2010	7,000	495	(15)	923	8,403
Нетна печалба за периода	-	492	-	-	492
Покриване на загуба	-	(15)	15	-	-
Салдо към 31 декември 2010	7,000	972	-	923	8,895
Нетна печалба за периода	-	484	-	-	484
Салдо към 31 декември 2011	7,000	1,456	-	923	9,379

Приложенията бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 23.02.2012 година

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова

Изпълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

28/03/2012



ХИПОКРЕДИТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (косвен метод)

за годината, приключваща на 31 декември 2011

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба	484	492
Отпуснати ипотечни кредити	9,664	7,456
Приходи/разходи за лихви, нетно	(1,121)	(2,195)
Други дебитори	(2,415)	(37)
Други кредитори	(144)	284
Нетен поток от оперативна дейност	6,468	6,000
Паричен поток от финансова дейност:		
Получени заеми	(8,408)	(8,840)
Нетен поток от финансова дейност	(8,408)	(8,840)
Изменение на паричните средства	(1,940)	(2,840)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	4,625	7,465
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	2,685	4,625

Приложените бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 23.02.2012 година

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова

Изпълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

28/03/2012



ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

1. Обща информация

Правен статут

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

Седалището на дружеството е гр. София, 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

База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

Общи положения

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

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

Дружеството изготвя консолидирани финансови отчети. Консолидирани финансови отчети се изготвят и от крайната компания-майка Кредитекс ООД.

Прилагане на нови и ревизирани МСФО

Стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2010 година

Следващите нови и ревизирани стандарти и разяснения са приложени за пръв път в настоящите финансови отчети. Когато приложението на даден стандарт или разяснение се счита, че има ефект върху финансовите отчети или резултатите от дейността на Дружеството, този ефект е описан:

МСФО 2
Плащане на базата на акции (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 г., приет от ЕС на 24 март 2010 г.

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции съгласува обхвата на ревизирания МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 2 и потвърждава, че комбинацията от предприятия или структури, намиращи се под общ контрол и участие на предприятие в образуването на съвместно предприятие, не са в обхвата на МСФО 2.

МСФО 3
Бизнес комбинации (изменен 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 година

МСФО 3 предвижда отчитането по метода на покупката. Разходите, свързани с придобиването, не са вече част от цената на придобиването и се признават директно в печалбата или загубата. Възнаграждението включва справедливата стойност на всички дялове, които придобиващият е притежавал преди това в придобиваното предприятие като дялове в асоциирано или съвместно предприятие или други дялове в собствения капитал на придобиваното предприятие. Ако тези дялове не са били отчитани по справедлива стойност, те се оценяват по справедлива стойност, като разликата се отчита в печалбата или загубата. Ревизираният стандарт дава възможност предприятията за всяка сделка да оценяват неконтролиращото участие пропорционално на стойността на разграничимите активи и пасиви или по справедлива стойност към датата на придобиване. При втория случай ще се признава репутация и във връзка с неконтролиращото участие.

МСС 39
Финансови инструменти: Признаване и оценка (изменен), приет от ЕС на 16 септември 2009 г.

Изменението на МСС 39 – Отговарящи на условията хеджирани позиции – не позволява определянето на инфлацията като хеджиран компонент на финансовите инструменти с фиксирана лихва и опционните договори. В хеджирания риск не следва да се включва стойността във времето.

Изменения, свързани с подобрения на МСФО от април 2009 година, приети от ЕС на 24 март 2010 г.

Изменението на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности пояснява, че с МСФО се определят оповестяванията, изисквани във връзка с нетекущите активи (или групи за освобождаване), класифицирани като държани за продажба или преустановени дейности. Оповестяванията в другите МСФО не се прилагат към тези активи (или групи за освобождаване), освен ако не се изискват специфични оповестявания във връзка с нетекущите активи (или групи за освобождаване), класифицирани като държани за продажба или преустановени дейности, или оповестявания за оценяването на активите и пасивите в рамките на дадена група за освобождаване, която не попада в обхвата на изискванията за оценяване на МСФО 5, като тези оповестявания не присъстват вече в други бележки към финансовите отчети.

Изменението на МСФО 8 пояснява, че оповестяването на оценка на сегментни активи се изисква единствено, ако тази информация се преглежда от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Изменението на МСС 1 Представяне на финансови отчети пояснява, че класификацията на даден пасив не се влияе от условията във връзка с него, които биха позволили на контрагента при желание да го уреди чрез издаване на инструменти на собствения капитал.

Изменението на МСС 7 Отчети за паричните потоци пояснява, че като инвестиционна дейност могат да бъдат класифицирани само разходите, чийто резултат е признат в отчета за финансовото състояние (баланса) актив.

Изменението на МСС 17 Лизинг изисква при договор за лизинг, включващ земя и сгради, да се извършва отделно класифициране на елементите земя и сгради като финансов или оперативен лизинг в съответствие с изискванията на МСС 17.

Изменението на МСС 18 Приходи включва допълнителен параграф към приложението на МСС 18 с указания в кои случаи предприятието действа като възложител (принципал) или агент.

Изменението на МСС 36 Обезценка на активи пояснява, че с цел тестване за обезценка всяка от единиците или групи от единици, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, не следва да надвишава по размер оперативен сегмент, както е определен в параграф 5 от МСФО 8 преди агрегацията.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи отменя изключението, съгласно което нематериален актив не се признаваше, ако не можеше да се оцени надеждно неговата справедлива стойност. Изменението определя различни техники за оценяване, които могат да бъдат използвани за оценка на нематериални активи, когато липсва активен пазар.

Изменението на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване пояснява, че изключението от обхвата съгласно МСС 39.2(ж) се отнася единствено до форуърдни договори между купувач и акционер продавач за покупка или продажба на придобито предприятие, с които би се постигнала бизнес комбинация на бъдеща дата на придобиване, в случай че срокът на форуърдния договор не надвишава разумен период, който е обичаен за получаването на необходимите разрешения и приключването на сделката.

Изменението на КРМСФО 9 пояснява, че КРМСФО 9 не се прилага към внедрени деривативи в договори, получени при бизнес комбинация (както е определена в МСФО 3, ревизиран 2008 г.), комбинация от предприятия или структури, намиращи се под общ контрол или образуването на съвместно предприятие.

Изменението на КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност пояснява, че хеджиращият инструмент

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

може да бъде държан от всяко предприятие или предприятия в рамките на групата включително и от хеджираното предприятие.

КРМСФО 15
Споразумение за изграждане на недвижими имоти, прието от ЕС на 23 юли 2009 г.

Това разяснение дава пояснение кога и как приходите и разходите от продажба на недвижими имоти следва да бъдат признати, в случай че споразумението между купувач и строител е сключено преди изграждането на имота да е приключило.

КРМСФО 16
Хеджиране на нетната инвестиция в чуждестранна дейност, прието от ЕС на 5 юни 2009 г.

Това разяснение съдържа насоки за идентифициране на валутните рискове за квалифицирането на счетоводно отчитане на хеджирането на нетната инвестиция, както и как дружеството да определи сумата на печалбите и загубите, свързани с нетната инвестиция и с хеджиращия инструмент, за целите на признаването ѝ при освобождаването на инвестицията.

КРМСФО 17
Разпределения на непарични активи на собствениците, прието от ЕС на 27 ноември 2009 г.

Това разяснение съдържа насоки във връзка със счетоводното третиране на разпределени дивиденди под формата на активи различни от парични средства.

КРМСФО 18
Трансфер на активи от клиентите, прието от ЕС на 1 декември 2009 г.

Разяснението разглежда изискванията на МСФО за договореностите, при които предприятието получава позиция от имоти, машини и съоръжения от клиенти и заключава, че ако определението за актив е спазено, то предприятието признава актива в съответствие с МСС 16 по неговата справедлива стойност към датата на трансфера. По кредита предприятието признава приход в съответствие с МСС 18.

Стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2011 година

МСФО 1
Прилагане за първи път на МСФО (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година, приет от ЕС на 1 юли 2010 г.

Изменението на МСФО 1 – Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО.

Тежка хиперинфлация и отмяна на фиксирани дати при прилагане за първи път. Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване на МСФО при сделки, свързани с отписване на активи и пасиви, и при определяне на справедливата стойност на финансови активи и пасиви, като се използват техники за оценяване. Втората промяна позволява на дружества след период на свръхинфлация да оценяват финансовите активи и пасиви, държани преди нормализирането на икономиката, по справедлива стойност и да я използва като приета стойност при изготвянето на първия отчет по МСФО.

МСС 24
Оповестяване на свързани лица (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1

Изменението отменя изискването на предприятия от публичния сектор да оповестяват в детайли всички сделки с правителството и други предприятия от публичния сектор. Не се изисква оповестяване на транзакциите между предприятия от публичния сектор и правителството, както и всички други предприятия от

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

януари 2011 година, публичния сектор. Вместо това е необходимо оповестяване на приет от ЕС на 20 юли 2010 г. името на правителството, характера на връзката, вида и размера на всяка отделно значима сделка и качествено и количествено определяне на размера на общо значими сделки.

МСС 32
Финансови инструменти: Уточнява се отчитането на някои права, когато емитираните инструменти са деноминирани във валута, различна от Представяне (изменен), в функционалната валута на емитента. Ако тези инструменти са в сила за годишни периоди, емитирани пропорционално на съществуващите акционери на започващи на или след 1 емитента, за фиксирана парична сума, те следва да бъдат февруари 2010, приет от класифицирани като собствен капитал, дори ако тяхната цена на ЕС на 24 декември 2009 г. упражняване е деноминирана във валута, различна от функционалната валута на предприятието.

КРМСФО 14
Предплащане на Изменението изисква признаването на актив в размер на минимално финансиране на доброволно предплащане на пенсионни вноски за минимално финансиране по отношение на бъдещи услуги. Предплатените (изменено), в сила за вноски водят до намаляване на размера на минималното годишни периоди, финансиране в бъдещи периоди. започващи на или след 1 януари 2011, прието от ЕС на 20 юли 2010 г.

КРМСФО 19
Погасяване на финансови Изяснява се отчитането на финансови пасиви с предоговорени задължения с условия, които предвиждат погасяването на задълженията чрез издаване на инструменти на собствения капитал на кредитора. Според КРМСФО 19 инструментите на собствения капитал, издадени за погасяване на задължение, представляват платено възнаграждение и се изисква признаване на резултата в печалбата или загубата. Това съответства на основния подход при отписването на задължения според МСС 39. Размерът на печалбата или загубата се определя като разлика между балансовата стойност на финансовия пасив и справедливата стойност на издадените инструменти на собствения капитал. Ако справедливата стойност не може да се оцени надеждно, се използва справедливата стойност на съществуващото финансово задължение за оценяване на печалбата или загубата и на издадените инструменти на собствения капитал.

Изменение на МСФО 7 Трансфер на финансови активи. Изменението на МСФО 7 води до Финансови инструменти: по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне оповестяване, в сила за на финансови инструменти и улеснява разбирането на годишни периоди, на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на започващи на или след 1 рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях юли 2011, прието от ЕС върху финансовото състояние на дружеството, особено в на 23 ноември 2011 г. случаите на секюритизиране на финансови активи.

Подобрения на МСФО Изменението на МСФО 1 пояснява, че предприятия, прилагащи от май 2010, в сила за за първи път МСФО, не прилагат МСС 8 при промени в годишни периоди, счетоводната политика, възникнали в резултат на преминаването започващи на или след 1 на МСФО или през периодите на първия финансов отчет, януари 2011 година, изготвен съгласно МСФО. Изменението изисква от прието от ЕС на 19 предприятия, прилагащи за първи път МСФО, да оповестяват и февруари 2011 г. обясняват промените в счетоводната политика или използването на освобождаванията съгласно МСФО 1 в периода между първия

междинен финансов отчет и първия годишен финансов отчет съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 1 разширява обхвата при използването на оценка по справедлива стойност, предизвикана от конкретно събитие. В първия си финансов отчет съгласно МСФО предприятие, прилагащо за първи път МСФО, може да използва оценка по справедлива стойност, предизвикана от конкретно събитие, като приета стойност и признава корекцията от преоценката в неразпределената печалба. Това важи и в случаите, когато конкретно събитие се е състояло след датата на преминаване към МСФО. Другите правила на МСФО 1 се прилагат към датата на преминаване към МСФО.

Изменението на МСФО 1 разрешава на предприятия с оперативна дейност, при която продажните цени подлежат на държавно регулиране, да използват балансовата стойност на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи, като приета стойност към датата на преминаване към МСФО.

Изменението на МСФО 3 (в сила от 1 юли 2010 г.) пояснява, че познатото условно възнаграждение в резултат на бизнес комбинации преди датата на прилагане на МСФО 3 (ревизиран 2008 г.) не следва да бъде коригирано към датата на прилагане на МСФО 3 (ревизиран 2008 г.) и дава указания за последващото му оценяване.

Правото на избор при оценяването на неконтролиращото участие по справедлива стойност или пропорционално на стойността на разграничимите нетни активи на придобивания се прилага само за компонентите на неконтролиращото участие, които удостоверяват собственост и дават право на техните притежатели да получат пропорционален дял от нетните активи на придобивания в случай на ликвидация. Изменението на МСФО 3 пояснява, че всички други компоненти на неконтролиращото участие следва да бъдат оценявани по справедлива стойност към датата на придобиване, освен ако не се изисква друга оценка съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 пояснява насоките за отчитане на трансакции за плащане на база на акции на придобивания, които придобиващият се съгласява или отказва да приеме, в съответствие с метода съгласно МСФО 2 към датата на придобиване.

Изменението на МСФО 7 пояснява изискванията за оповестяване на стандарта, като отстранява несъответствия, повтарящи се изисквания и отделни оповестявания, които могат да бъдат подвеждащи.

Изменението на МСФО 1 пояснява, че предприятията могат да представят изискваните равнения за всеки компонент от другия всеобхватен доход в отчета за промените в собствения капитал или в поясненията към финансовия отчет.

Изменението на МСС 21, МСС 28 и МСС 31 (в сила от 1 юли