

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

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

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.

В съответствие с разпоредбите на раздел III от Закона за счетоводството дружеството изготвя консолидирани отчети.

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. Тяхното прилагане няма съществено влияние върху представената информация в настоящия финансов отчет, но би могло да има ефект в бъдеще:

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 27

Консолидирани и индивидуални финансови отчети (изменен 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.

МСС 27 изисква задължително прилагане на модела на икономическата единица, според който всички участници в собствения капитал на дадено дружество се считат за негови собственици дори и те да не са собственици на предприятието майка. Частичното освобождаване от дял в дъщерно предприятие, в което предприятието-майка запазва контрол, не води до възникване на печалба или загуба, а до увеличаване или намаляване на собствения капитал. Покупка на цялото неконтролиращо участие или на част от него се третира като сделка със собственици и се отчита в капитала.

МСС 39

Финансови инструменти: Признание 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.

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.

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

Изменението на МСФО 5 Нетекучи активи, държани за продажба, и преустановени дейности пояснява, че с МСФО се определят оповестяванията, изисквани във връзка с нетекучите 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 нетекучите 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, 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 заключението, 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

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.

Издадени стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са приети от СМСС и КРМСФО и са одобрени от ЕС към датата на финансовите отчети, но все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството:

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 – освобождава предприятия, които прилагат метод за признаване на всички разходи, свързани с активи за добив на нефт и газ, от ретроспективно прилагане на МСФО. Изменението предвижда освобождаване на предприятия с вече сключени лизингови договори от изискването за преразглеждане на тяхното класифициране съгласно КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг.

МСС 24

Оповестяване на свързани лица (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година, приет от ЕС на 20 юли 2010 г.

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 публичния сектор. Вместо това е необходимо оповестяване на 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: Представяне (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2010, приет от ЕС на 24 декември 2009 г.

Уточнява се отчитането на някои права, когато емитираните инструменти са деноминирани във валута, различна от функционалната валута на емитента. Ако тези инструменти са емитирани пропорционално на съществуващите акционери на емитента, за фиксирана парична сума, те следва да бъдат класифицирани като собствен капитал, дори ако тяхната цена на упражняване е деноминирана във валута, различна от функционалната валута на предприятието.

КРМСФО 14

Предплащане на минимално финансиране (изменено), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011, прието от ЕС на 20 юли 2010 г.

Изменението изисква признаването на актив в размер на доброволно предплащане на пенсионни вноски за минимално финансиране по отношение на бъдещи услуги. Предплатените вноски водят до намаляване на размера на минималното финансиране в бъдещи периоди.

КРМСФО 19

Погасяване на финансови задължения с инструменти на собствения капитал, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010, прието от ЕС на 24 юли 2010 г.

Изяснява се отчитането на финансови пасиви с предоговорени 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.

Следните нови стандарти, промени в МСФО и разяснения са приети от СМСС и КРМСФО, но не са одобрени от ЕС към датата на финансовите отчети:

Изменение на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 година и 1 юли 2011 г.

Тежка хиперинфлация и отмяна на фиксирани дати при прилагане за първи път.

Изменение на МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011 г.

Трансфер на финансови активи

МСФО 9

Финансови инструменти в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.

Новият стандарт замества части от МСС 39, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парчини потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и съответно типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност.

Подобрения на МСФО от май 2010, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 и 1 януари 2011 година.

Подобренията от 2010 година изменят някои изисквания на МСФО 3 (изменен), изясняват представянето на равнието на всеки един от компонентите на другия всеобхватен доход и разясняват някои изисквания за оповестяване за финансови инструменти.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

Изменения на МСС 12 Възстановяване на свързаните активи.

Данъци върху дохода, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2012 година.

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

Финансовият отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда. Като база за изготвяне е използвана историческа цена, коригирана с разликите от преценка 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 2010 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за всеобхватния доход.

Имоти, машини и съоръжения

Собствени активи

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

Последващи разходи

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

Амортизация

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

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

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
Машини и оборудване	30%	30%

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

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 лицензии се амортизират на база срока, за който важат.

Амортизацията е начислена на база на линейния метод върху оцененния 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
Други нематериални дълготрайни активи	15%	15%

Амортизацията на активите започва от месеца, следващ месеца на въвеждане в експлоатация, когато те са налице за употреба, т.е. когато са на място и в състояние, необходими за тяхната експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Съгласно промените в корпоративното данъчно законодателство, дружеството може да приеме политика за данъчни амортизационни ставки в определените от Закона за корпоративното подоходно облагане граници.

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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

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

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

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

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

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

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

Активи, придобити чрез възлагане

Активите, които служат за обезпечение на заемите и са придобити чрез възлагане се оценяват по справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата. Те се класифицират в баланса като други активи.

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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

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.

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.

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 2010 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 степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която активите да се реализират.

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

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.

Ликвиден риск

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

1. Приходи от лихви

	2010 (хил. лв.)	2009 (хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	4,858	5,506
Приходи от лихви по банкови сметки	311	269
Общо	5,169	5,775

2. Разходи за лихви

	2010 (хил. лв.)	2009 (хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	2,819	3,032
Разходи за лихви по търговски заеми	155	184
Общо	2,974	3,216

3. Други приходи

	2010 (хил. лв.)	2009 (хил. лв.)
Приходи от продажба на услуги	30	29
Неустойки	2	-
Отписани задължения	-	2
Общо	32	31

4. Нетни разходи за обезценка на финансови активи

	2010 (хил. лв.)	2009 (хил. лв.)
Ипотечни кредити	1,308	1,810
Други	2	-
Общо	1,310	1,810

5. Други финансови разходи, нетно

	2010 (хил. лв.)	2009 (хил. лв.)
Положителни (отрицателни) курсови разлики, нетно	4	7
Други финансови разходи, нетно	(61)	(66)
Общо	(57)	(59)

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

6. Разходи за заплати

	2010	2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	91	81
Разходи за социални осигуровки	9	9
Общо	100	90

7. Други оперативни разходи

	2010	2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	79	79
Съдебни такси	55	-
Загуби от продажба на имоти	27	-
Комисионни за събиране на просрочени вземания	17	10
Разходи за външни услуги	14	5
Разходи за одит услуги	12	12
Административни данъци и такси	7	5
Наеми	1	2
Телефонни разходи	-	1
Други	1	-
Общо	213	114

8. Данъци

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

	2010	2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба	547	517
Увеличения	1	5
Намаления	(5)	(4)
Облагаема печалба	543	518
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	(55)	(52)
Отстъпка	-	1
Общо разход за данъци	(55)	(51)
Балансова печалба	492	466

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

9. Парични средства

	31.12.2010	31.12.2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	637	253
Парични средства в срочни депозити в лева	1,203	4,811
*Парични средства по банкови сметки във валута	2,785	1,757
Парични средства в срочни депозити във валута	-	644
Общо	4,625	7,465

*В сумата на паричните средства във валута се включват и заложените по облигационни заеми парични средства към 31.12.2010 г. в размер на 2,758 хил. лв. (бел. 14). Паричните средства служат за допълване на недостига 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. Отпуснати кредити

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

	31.12.2010	31.12.2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	41,249	43,412
Други кредити, свързани с дейността – нетекуща част	587	-
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	5,638	5,041
- лихви	1,421	692
- застрахователни премии	14	3
- минус обезценка	(3,190)	(1,882)
Общо	44,284	46,571

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2010 г. е в размер на 33,212 хил. лв. (бел. 14).

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

11. Имоти, машини и оборудване и дълготрайни нематериални активи

11.1 Имоти, машини и оборудване

	Компютри	Оборудване и други	Нематериални активи	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лева)	(хил. лв.)
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2010	2	2	1	5
Придобити	-	-	-	-
Отписани	-	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2010	2	-	1	3
Амортизации и загуби от обезценка				
Салдо към 1 януари 2010	2	2	1	5
Начислена за 2010	-	-	-	-
Отписана	-	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2010	2	-	1	3
Балансова стойност				
Към 1 януари 2010	-	-	-	-
Към 31 декември 2010	-	-	-	-

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 3 хил. лв.

12. Инвестиции в дъщерни предприятия

Към 31.12.2010 г. дружеството притежава 70% от капитала на ХипоКапитал АДСИЦ.

Промени в инвестициите в ХипоКапитал АДСИЦ	(хил. лв.)
Салдо към 01.01.2009	451
Новопридобити за периода	6
Салдо към 31.12.2009	457
Новопридобити за периода	-
Салдо към 31.12.2010	457

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

13. Други активи

	31.12.2010	31.12.2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания по съдебни спорове	684	630
Активи, придобити чрез възлагане	451	420
Лихви по банкови депозити	11	52
Разходи за бъдещи периоди	-	2
Други вземания	2	7
Общо	1,148	1,111

14. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2010 година дружеството има емитирани два 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 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;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Към 31.12.2010 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 33,212 хил. лева, както и с парични средства в размер на 2,758 лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2010	31.12.2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	31,244	42,939
- главница	31,293	43,028
- такси по емитиране	(49)	(89)
Текуща част, в т.ч.	580	646
- главница	-	-
- натрупани лихви	615	695
- такси по емитиране	(35)	(49)
Общо	31,824	43,585

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

15. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2010 година дружеството има сключени три 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.

Договорни условия:

- Договорена сума – 3,000 хил. евро;
- Годишна лихва – 7.5%
- 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 31.03.2012 г.

	31.12.2010	31.12.2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.		
- главница	782	3,044
Текуща част, в т.ч.		
- главница	8,157	-
- натрупани лихви	8,130	-
	27	-
Общо	8,939	3,044

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

16. Други кредитори

	31.12.2010 (хил. лв.)	31.12.2009 (хил. лв.)
Разчети за гаранции	456	272
Надвнесени суми от клиенти	351	235
Разчети по застраховане	44	46
Задължения към доставчици	5	5
Други	-	14
Общо	856	572

17. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2010 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 31.12.2010 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2010		31.12.2009	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7,14
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД	5,000	7.14	5,000	7,14
Кредитекс ООД	60,000	85.72	60,000	85,72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

18. Задбалансови задължения и ангажименти

а) Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

	31.12.2010 (хил. лв.)	31.12.2009 (хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	33,212	45,308
Общо	33,212	45,308

б) Кредитни ангажименти

В таблицата по-долу са показани договорените суми на задбалансовите финансови инструменти на дружеството, с които то поема ангажимент за отпускане на кредити:

	31.12.2010 (хил. лв.)	31.12.2009 (хил. лв.)
Неусвоени кредитни ангажименти	235	-
Общо	235	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

19. Анализ на кредитния риск – ипотечни кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2010	31.12.2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	41,863	45,636
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	2,421	935
просрочие до 30 дни	12	48
просрочие 30 – 60 дни	20	74
просрочие 60 – 90 дни	35	34
просрочие над 90 дни	2,354	779
Обезценени	3,190	1,882
Общо ипотечни кредити, брутно	47,474	48,453
Минус: разходи за обезценка	(3,190)	(1,882)
Общо	44,284	46,571

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 31.12.2010 г.

Риск от концентрация по отрасли – ипотечни кредити

	31.12.2010	Дял в %	31.12.2009	Дял в %
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Строителство	12,748	27	12,849	27
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	10,165	21	10,281	21
Хотели и ресторанти	6,402	14	6,522	13
Преработваща промишленост	5,290	11	5,573	12
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	3,366	7	3,350	7
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,522	3	1,515	3
Транспорт, складиране и съобщения	1,308	3	1,378	3
Други финансови предприятия	587	1	-	-
Други дейности	443	1	464	1
Домакинства	5,643	12	6,521	13
Общо ипотечни кредити, бруто	47,474		48,453	
Минус: разходи за обезценка	(3,190)		(1,882)	
Общо	44,284	100	46,571	100

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

Количествено оповестяване на максимална експозиция за кредитен риск по отношение на финансовите активи е изложено по-долу:

Финансови активи	2010		2009	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	4,625	4,625	7,465	7,465
Отпуснати кредити, нетно	44,284	44,284	46,571	46,571
Търговски и други вземания	697	697	687	687
Общо	49,606	49,606	54,723	54,723

20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2010 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2010	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2,785	-	1,840	4,625
Ипотечни кредити	44,268	16	-	44,284
Други активи	630	-	67	697
Общо активи	47,683	16	1,907	49,606
Задължения по облигационни заеми	31,824	-	-	31,824
Търговски заеми	8,939	-	-	8,939
Други кредитори	500	-	356	856
Общо пасиви	41,263	-	356	41,619
Нетна валутна позиция	6,420	16	1,551	-

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
Други активи	544	-	143	687
Общо активи	49,498	18	5,207	54,723
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	2,551	18	4,953	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

21. На падежната структура

а) Анализ на ликвидността

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

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

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

Към 31.12.2010	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	1,867	-	-	-	2,758	4,625
Ипотечни кредити	2,917	634	1,411	12,205	27,117	44,284
Други активи	12	-	-	-	1,136	1,148
Общо активи	4,796	634	1,411	12,205	31,011	50,057
Задължения по облигационни заеми	572	25	-	31,227	-	31,824
Търговски заеми	3,352	3,632	1,173	782	-	8,939
Други кредитори	5	-	-	-	851	856
Общо пасиви	3,929	3,657	1,173	32,009	851	41,619
Разлика в падежните прагове	867	(3,023)	238	(19,804)	30,160	8,438
С натрупване	867	(2,156)	(1,918)	(21,722)	8,438	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

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
Други активи	1	-	-	-	1,110	1,111
Общо активи	8,093	783	1,661	14,455	30,155	55,147
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)	29,603	7,946
С натрупване	7,504	8,185	9,846	(21,657)	7,946	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

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

Към 31.12.2010	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	681	431	431	35,538	-	37,081
Търговски заеми	3,425	3,741	1,229	794	-	9,189
Други кредитори	-	-	-	-	856	856
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	4,106	4,172	1,660	36,332	856	47,126

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

б) Анализ на лихвения риск

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху печалбата преди данъци

приход (разход) от промяната

31.12.2010	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Парични средства	4,625	15	8	(8)	(15)
Ипотечни кредити	44,284	138	69	(69)	(138)
Облигационни заеми	31,824	-	-	-	-
Търговски заеми	8,939	(9)	(5)	5	9
Общо	-	144	72	(72)	(144)

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

Собствен капитал	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху собствения капитал				
	31.12.2010	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	4,625	14	7	(7)	(14)
Ипотечни кредити	44,284	124	62	(62)	(124)
Облигационни заеми	31,824	-	-	-	-
Търговски заеми	8,939	(9)	(5)	5	9
Общо	-	129	64	(64)	(129)

	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

Собствен капитал	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху собствения капитал				
	31.12.2009	+50%	+25%	-25%	-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

22. Информация за справедливата стойност на активите и пасивите

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

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

23. 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% - $(\text{Краткотрайни пасиви} + \text{Задължения към свързани предприятия} + \text{Дългосрочни кредити} + \text{Други дългосрочни задължения} + \text{Задължения по финансов лизинг} + \text{Приходи за бъдещи периоди}) / (\text{Дългосрочни активи} + \text{Краткотрайни активи})$;
- приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум на 110% - $(\text{Приходи от лихви} / \text{Разходи за лихви})$.

	31.12.2010	31.12.2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	980	946
Задължения към свързани предприятия	9,395	3,316
Дългосрочни кредити	31,244	42,939
Общо	41,619	47,201
Дълготрайни активи	39,779	42,239
Краткотрайни активи	10,735	13,365
Общо	50,514	55,604
Финансов ливъридж	82.39%	84.89%
Приходи от лихви	5,169	5,775
Разходи за лихви	2,974	3,216
Показател за покритие на лихвите	173.81%	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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

24. 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 договорът не е подновен.

25. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2010 г. е 57 хил. лева /към 31 декември 2009 – 52 хил. лева/.

Свързани лица	Баланс	31.12.2010	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Кредитекс ООД	Ипотечни кредити	587	-
Служители	Ипотечни кредити	113	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	8,939
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	456

Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	2010	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
Кредитекс ООД	Приходи от лихви	43	-
Служители	Приходи от лихви	10	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	155
Кредитекс ООД	Други оперативни разходи	-	1
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	94
	- признат на текущ разход	-	38
	- разрочен	-	56
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	6
	- признат на текущ разход	-	1
	- разрочен	-	5

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

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

26. Събития, настъпили след края на отчетния период

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2010 г.

27. Одобрение на финансовите отчети

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

Ивайло Ботев
Изпълнителен директор

Милена Ботева
Изпълнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител



28 февруари 2011 г.

София