

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 не изготвя консолидирани финансови отчети. Консолидиран финансов отчет се изготвя от крайната компания-майка Кредитекс ООД.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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 трансакциите 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, приет от ЕС на 20 юли 2010 г.

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.

Изменение на МСФО 7
Финансови инструменти: оповестяване, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011, прието от ЕС на 23 ноември 2011 г.

Трансфер на финансови активи. Изменението на МСФО 7 води до по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на дружеството, особено в случаите на секюритизиране на финансови активи.

Подобрения на МСФО от май 2010, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година, прието от ЕС на 19 февруари 2011 г.

Изменението на МСФО 1 пояснява, че предприятия, прилагащи за първи път МСФО, не прилагат МСС 8 при промени в счетоводната политика, възникнали в резултат на преминаването на МСФО или през периодите на първия финансов отчет, изготвен съгласно МСФО. Изменението изисква от предприятията, прилагащи за първи път МСФО, да оповестяват и 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

2010 г.) са свързани с изискванията при перспективното прилагане на промените в МСС 27 от 2008 г.

Изменението на МСС 34 цели подобряване на междинното финансово отчитане като пояснява изискваните оповестявания включително актуалните изменения в изискванията на МСФО 7. Изменението на КРМСФО 13 пояснява, че когато справедливата стойност наградите кредити (напр. бонус точки) се оценява на базата на стойността на наградите, които ще бъдат предоставени, при определянето на справедливата стойност на дадените награди кредити трябва да се вземат пред вид очакваните кредити, които няма да бъдат използвани както и отстъпки или поощрения, които биха били предложени на клиенти, които не са спечелили награди кредити при първоначална покупка.

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:

МСФО 9

Финансови инструменти в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015 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 заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и съответно типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода на обезценка, като предвижда метод за обезценка само на активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството следва да оцени ефекта от измененията върху финансовия отчет. Въпреки това то не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и преди да може да се оцени техния цялостен ефект.

МСФО 10

Консолидирани финансови отчети в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.

Изисква дружеството-майка да представи консолидирани финансови отчети, като финансови отчети на едно стопанско отчетно лице, заменяйки изискванията, съдържащи се в МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети и ПКР 12 Консолидация – предприятия със специално предназначение. Стандартът определя принципите на контрола, определя как да се определи дали един инвеститор контролира предприятието, в което е инвестирано, и следователно трябва да го консолидира, и определя принципите за изготвяне на консолидирани финансови отчети.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

- МСФО 11**
Съвместни споразумения в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.
- Замества МСС 31** Дялове в съвместни предприятия. Стандартът изисква страната по съвместно споразумение, да определи вида на съвместното споразумение, в която участва, чрез оценка на права и задължения си и да осчетоводи тези права и задължения в съответствие с вида на споразумението.
- МСФО 12**
Оповестяване на участия в други предприятия в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.
- Изискват се обширни оповестявания, които да позволяват на потребителите на финансовите отчети да оценят естеството и риска, свързан с интересите в други предприятия, както и ефекта на тези интереси, на неговото финансово състояние, финансови резултати и парични потоци.
- МСФО 13**
Оценяване по справедлива стойност в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.
- Заменя насоките за оценка по справедлива стойност в съществуващата счетоводна МСФО литература с единен единствен стандарт.
Въпреки това, МСФО 13 не променя изискванията по отношение на елементите, които трябва да бъдат оценени и оповестени по справедлива стойност.
- МСС 27** Индивидуални финансови отчети в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.
- Изменена версия на МСС 27, който вече се занимава само с изискванията за отделни финансови отчети, които са пренесени до голяма степен без изменения от МСС 27, изискванията за консолидация на финансови отчети, са пренесени в МСФО 10. Стандартът изисква, че когато дадено предприятие изготвя отделни финансови отчети инвестициите в дъщерни, асоциирани и съвместно контролирани предприятия, се отчитат по цена на придобиване, или в съответствие с МСФО 9.
- МСС 28** Инвестиции в асоциирани предприятия в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.
- Стандартът заменя МСС 28 и определя начина на осчетоводяване на инвестициите в асоциирани дружества, и определя изискванията за прилагане на метода на собствения капитал при отчитане на инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.
- Изменения на МСС 12**
Данъци върху дохода, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2012 г.
- Възстановяване на свързаните активи. Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти, е трудно и субективно да се определи каква част възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип – опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизуеми активи и разяснението е отменено.
- Изменения на МСФО 1**
Прилагане за първи път на МСФО (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на
- Тежка хиперинфлация и отстраняване на дълготрайни активи при прилагане на МСФО 1

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

или след 1 юли 2011 г.

Изменения на МСС 1 Представяне на позициите на другия всеобхватен доход
Представяне на
финансови отчети в сила
за годишни периоди,
започващи на или след 1
юли 2012 г.

МСС 19 Доходи на наети Промените са изисквания за обезщетения при пенсиониране и
лица в сила за годишни други обезщетения след прекратяване на трудовите отношения,
периоди, започващи на доходи при напускане и други промени.
или след 1 януари 2013 г.

Изменения на МСФО 7 Оповестявания – прихващане на финансови активи и финансови
Финансови инструменти: пасиви.
оповестяване в сила за
годишни периоди,
започващи на или след 1
януари 2013 г.

Изменения на МСС 32 Прихващане на финансови активи и финансови пасиви.
Финансови инструменти:
представяне в сила за
годишни периоди,
започващи на или след 1
януари 2014 г.

КРМСФО 20 Отчитане Разяснява изискванията за отчитане на разходите по отстраняване
на разходите по на отпадъци в производствената фаза на открити рудници,
отстраняване на включително и когато производствените разходи следва да се
отпадъци в признават като актив.
в
производствената фаза
на открити рудници в
сила за годишни
периоди, започващи на
или след 1 януари 2013 г.

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

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

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството.

Операции с чуждестранна валута

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2011 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за всеобхватния доход.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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 привезждане 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.

Нематериални дълготрайни активи

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

Амортизация

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

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

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

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Инвестиции в дъщерни предприятия

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

Кредити

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

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

Обезценка на активи

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

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

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

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

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

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

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

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

Активи, придобити чрез възлагане

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Имоти, предназначени за продажба

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

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

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

Търговски и други вземания

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

Парични средства

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

Заеми

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

Акционерен капитал

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

Признаване на приходи

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

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

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

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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 застите 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 застите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпуски, което би повлияло на оценяването на това задължение. Предприятието оценява очакваните разходи по натрупващите се платени отпуски като

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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 2011 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).

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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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 нараналото 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 2011

1. Приходи от лихви

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	3,639	4,858
Приходи от лихви по банкови сметки	32	311
Общо	3,671	5,169

2. Разходи за лихви

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	2,249	2,819
Разходи за лихви по търговски заеми	301	155
Общо	2,550	2,974

3. Други приходи

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба от продажба на имоти, нетно	33	-
Приходи от продажба на услуги	27	30
Отписани задължения	2	-
Неустойки	1	2
Общо	63	32

4. Финансови приходи

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	251	-
Приходи от валутни операции	5	8
Общо	256	8

5. Финансови разходи

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	598	1,310
Разходи по валутни операции	3	4
Други финансови разходи, нетно	47	61
Общо	648	1,375

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

6. Разходи за заплати

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	99	91
Разходи за социални осигуровки	9	9
Общо	108	100

7. Други оперативни разходи

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	62	79
Разходи за външни услуги	37	14
Разходи за одит услуги	12	12
Административни данъци и такси	12	7
Съдебни такси	5	55
Комисионни за събиране на просрочени вземания	8	17
Наеми	-	1
Загуби от продажба на имоти	-	27
Други	11	1
Общо	147	213

8. Данъци

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

	2011	2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба	537	547
Увеличения	-	1
Намаления	-	(5)
Облагаема печалба	537	543
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	(54)	(55)
Отстъпка	1	-
Общо разход за данъци	(53)	(55)
Балансова печалба	484	492

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

9. Парични средства

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	623	637
Парични средства в срочни депозити в лева	612	1,203
*Парични средства по банкови сметки във валута	1,450	2,785
Общо	2,685	4,625

*В сумата на паричните средства във валута се включват и заложените по облигационни заеми парични средства към 31.12.2011 г. в размер на 1,431 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.

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	31,963	41,249
Други кредити, свързани с дейността – нетекуща част	587	587
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	9,086	5,638
- лихви	1,730	1,421
- застрахователни премии	31	14
- минус обезценка	(3,345)	(3,190)
Общо	38,291	44,284

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2011 г. е в размер на 36,495 хил. лв. (бел. 14).

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

11. Имоти, машини и оборудване и дълготрайни нематериални активи

11.1 Имоти, машини и оборудване

	Компютри (хил. лв.)	Нематериални активи (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2011	2	1	3
Придобити	-	-	-
Отписани	(2)	(1)	(3)
Салдо към 31 декември 2011	-	-	-
Амортизации и загуби от обезценка			
Салдо към 1 януари 2011	2	1	3
Начислена за 2011	-	-	-
Отписана	(2)	(1)	(3)
Салдо към 31 декември 2011	-	-	-
Балансова стойност			
Към 1 януари 2011	-	-	-
Към 31 декември 2011	-	-	-

	Компютри (хил. лв.)	Оборудване и други (хил. лв.)	Нематериални активи (хил. лв.)	Общо (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	-	-	-	-

12. Инвестиции в дъщерни предприятия

Към 31.12.2011 г. дружеството притежава 70% от капитала на ХипоКапитал АДСИЦ разпределен в 45,612 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност от десет (10) лева всяка. Няма промени в инвестициите на дружеството, настъпили през 2011 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

13. Други активи

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания по съдебни спорове	2,496	684
Активи, придобити чрез възлагане	988	451
Имоти, предназначени за продажба	70	-
Лихви по банкови депозити	2	11
Други вземания	7	2
Общо	3,563	1,148

14. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2011 година дружеството има смитирани 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 31.12.2011 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 36,495 хил. лева, както и с парични средства в размер на 1,431 лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	19,545	31,244
- главница	19,558	31,293
- такси по смитиране	(13)	(49)
Текуща част, в т.ч.	12,315	580
- главница	11,735	-
- натрупани лихви	615	615
- такси по емитиране	(35)	(35)
Общо	31,860	31,824

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

15. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2011 година дружеството има сключени два необезпечени договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V. при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.06.2012 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 30.06.2012 г.

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	-	782
- главница	-	782
Текуща част, в т.ч.	3,045	8,157
- главница	3,044	8,130
- натрупани лихви	1	27
Общо	3,045	8,939

16. Други кредитори

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции	627	456
Надвнесени суми от клиенти	47	351
Разчети по застраховане	32	44
Задължения към доставчици	6	5
Други	712	-
Общо	712	856

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

17. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2011 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 31.12.2011 г. капиталът е напълно внесен.

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

18. Задбалансови задължения и ангажименти

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

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	36,495	33,212
Общо	36,495	33,212

б) Кредитни ангажименти

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

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Неусвоени кредитни ангажименти	235	235
Общо	235	235

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

19. Анализ на кредитния риск – кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	35,347	41,863
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	2,944	2,421
просрочие до 30 дни	-	12
просрочие 30 – 60 дни	84	20
просрочие 60 – 90 дни	108	35
просрочие над 90 дни	2,752	2,354
Обезценени	3,345	3,190
Общо ипотечни кредити, брутно	41,636	47,474
Минус: разходи за обезценка	(3,345)	(3,190)
Общо	38,291	44,284

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 31.12.2011 г.

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2011	Дял в %	31.12.2010	Дял в %
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Строителство	11,558	28	12,748	27
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	9,129	22	10,165	21
Хотели и ресторанти	5,673	14	6,402	14
Преработваща промишленост	3,794	9	5,290	11
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,561	6	3,366	7
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,498	4	1,522	3
Транспорт, складиране и съобщения	1,258	3	1,308	3
Други финансови предприятия	587	1	587	1
Други дейности	371	1	443	1
Домакинства	5,207	13	5,643	12
Общо ипотечни кредити, бруто	41,636		47,474	
Минус: разходи за обезценка	(3,345)		(3,190)	
Общо	38,291	100	44,284	100

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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

Финансови активи	2011		2010	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	2,685	2,685	4,625	4,625
Отпуснати кредити, нетно	38,291	44,284	44,284	44,284
Търговски и други вземания	2,505	2,505	697	697
Общо	43,481	43,481	49,606	49,606

20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2011 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2011

	Евро (хил. лв.)	Долари на САЩ (хил. лв.)	Лева (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Парични средства	1,450	-	1,235	2,685
Ипотечни кредити	38,279	12	-	38,291
Други активи	2,414	-	91	2,505
Общо активи	42,143	12	1,326	43,481
Задължения по облигационни заеми	31,860	-	-	31,860
Търговски заеми	3,045	-	-	3,045
Други кредитори	659	-	53	712
Общо пасиви	35,564	-	53	35,617
Нетна валутна позиция	6,579	12	1,273	-

Към 31.12.2010

	Евро (хил. лв.)	Долари на САЩ (хил. лв.)	Лева (хил. лв.)	Общо (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	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

21. Анализ на падежната структура

а) Анализ на ликвидността

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

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

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

Към 31.12.2011	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	1,254	-	-	-	1,431	2,685
Ипотечни кредити	3,575	688	1,478	11,079	21,471	38,291
Други активи	9	-	-	-	2496	2,505
Общо активи	4,838	688	1,478	11,079	25,398	43,481
Задължения по облигационни заеми	572	25	11,716	19,547	-	31,860
Търговски заеми	490	2,555	-	-	-	3,045
Други кредитори	6	-	-	-	706	712
Общо пасиви	1,068	2,580	11,716	19,547	706	35,617
Разлика в падежните прагове	3,770	(1,892)	(10,238)	(8,468)	24,692	7,864
С натрупване	3,770	1,878	(8,360)	(16,828)	7,864	-

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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.)
Парични средства	1,867	-	-	-	2,758	4,625
Ипотечни кредити	2,917	634	1,411	12,205	27,117	44,284
Други активи	12	-	-	-	685	697
Общо активи	4,796	634	1,411	12,205	30,560	49,606
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)	29,709	7,987
С натрупване	867	(2,156)	(1,918)	(21,722)	7,987	-

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

Към 31.12.2011	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	12,839	20,914	-	34,865
Търговски заеми	491	2,628	-	-	-	3,119
Други кредитори	6	-	-	-	706	712
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	1,178	3,059	12,839	20,914	706	38,696

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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

б) Анализ на лихвения риск**Чувствителност към промените в Либор/Юрибор****Ефект върху печалбата преди данъци****приход (разход) от промяната**

31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Парични средства	2,685	6	4	(4)	(6)
Ипотечни кредити	38,291	321	160	(160)	(321)
Облигационни заеми	31,860	-	-	-	-
Търговски заеми	3,045	(24)	(12)	12	24
Общо	-	303	152	(152)	(303)

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор**Ефект върху собствения капитал**

31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Парични средства	2,685	5	4	(4)	(5)
Ипотечни кредити	38,291	289	144	(144)	(289)
Облигационни заеми	31,860	-	-	-	-
Търговски заеми	3,045	(22)	(11)	11	22
Общо	-	272	137	(137)	(272)

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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)

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху собствения капитал

Собствен 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)

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 съществува 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.

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:

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

- ливъридж до 90% - (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дългосрочни активи + Краткотрайни активи);
- приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум на 110% - (Приходи от лихви / Разходи за лихви).

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	12,398	980
Задължения към свързани предприятия	3,672	9,395
Дългосрочни кредити	19,547	31,244
Общо	35,617	41,619
Дълготрайни активи	33,007	39,779
Краткотрайни активи	11,989	10,735
Общо	44,996	50,514
Финансов ливъридж	79.16%	82.39%
Приходи от лихви	3,671	5,169
Разходи за лихви	2,550	2,974
Показател за покритие на лихвите	143.96%	173.81%

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

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

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

24. Задължения по оперативен лизинг

Дружеството не е страна по договори за оперативен лизинг.

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 2011г. е 57 хил. лева /към 31 декември 2010 – 57 хил. лева/.

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2011

Свързани лица	Отчет за финансовото състояние	31.12.2011	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Кредитекс ООД	Отпуснати кредити	587	-
Служители	Отпуснати кредити	387	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	3,045
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	627
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	2011	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
Кредитекс ООД	Приходи от лихви	53	-
Служители	Приходи от лихви	27	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	301
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	56
	- признат на текущ разход	-	24
	- разсрочен	-	32
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	5
	- признат на текущ разход	-	2
	- разсрочен	-	3
Свързани лица	Отчет за финансовото състояние	31.12.2010	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Кредитекс ООД	Отпуснати кредити	587	-
Служители	Отпуснати 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
	- разсрочен	-	56
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	6
	- признат на текущ разход	-	1
	- разсрочен	-	5

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2011

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 31.12.2011 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



Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител

23 февруари 2012 г.

гр. София