

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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, бул. Цариградско шосе, бл. 14-партер.

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.

Обединяващи предприятия

Консолидираните финансови отчети включват финансовите отчети на ХипоКредит АД и финансовите отчети на ХипоКапитал АДСИЦ-в ликвидация към 31 декември 2012 г.

Вътрешногруповите транзакции, салда и нереализирани печалби са елиминирани. Нереализираните загуби също са елиминирани, освен в случаите, в които стойността не може да бъде възстановена.

ХипоКапитал АДСИЦ-в ликвидация е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 12296 от 08.11.2005 г., с капитал 500,000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 50,000 /петдесет хиляди/ броя обикновени, безналични акции с право на глас с номинална стойност 10 /десет/ лева всяка. На 25.07.2006 г. има увеличение на капитала от 500,000 лева на 650,000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, чрез издаване на 15,000 броя нови обикновени безналични акции, с номинална стойност 10 лева всяка една.

Седалището и адресът на управление на дъщерното дружество е гр. София, бул. Цариградско шосе бл. 14/15.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Предметът на дейност на дъщерното дружество е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания /секюритизация на вземания/, покупко – продажба на вземания.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 29.06.2012 г. е взето решение на основание чл. 252, ал. (1), т.1от ТЗ дружеството да бъде прекратено и да бъде обявено в ликвидация. Същото е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията по партидата на ХипоКапитал АДСИЦ-в ликвидация с удостоверение изх. №20120824152237 от 24.08.2012 г.

Акционери в Дружеството са:

	31.12.2012	31.12.2011
	Дял в %	Дял в %
ХипоКредит АД	70	70
Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България ЕАД	15	15
Интерекс Партньорс ООД	15	15
Общо	100	100

Неконтролиращото участие в нетната печалба на групата е представено отделно. Неконтролиращото участие в баланса е представено отделно от собствения капитал и пасивите на групата.

База за консолидация

Дъщерно предприятие: дружество, в което ХипоКредит АД, пряко или косвено, притежава над 50% от гласовете или има правото да назначи повече от половината от членовете на управлението и така има властта да ръководи финансовата и оперативната политика на дружеството.

Дъщерното предприятие подлежи на консолидация от датата, на която ефективният контрол е прехвърлен на групата и се изключва от консолидацията от датата, на която този контрол е преустановен. Финансовите отчети на дружествата в групата подлежат на пълна консолидация, като се обединяват ред по ред.

Финансовите отчети на дъщерното дружество са изготвени за същия отчетен период като финансовия отчет на дружеството-майка при прилагането на унифицирани счетоводни политики. При изготвяне на консолидираните финансови отчети, финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество са обединени на база ред по ред чрез събиране на сходни позиции от активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи. Вътрешногруповите салда и трансакции (вкл. дивиденди), както и нетните резултати от тях са елиминирани изцяло.

В годишния консолидиран отчет, финансовите отчети на дъщерното дружество са консолидирани на база метода пълна консолидация. Методът се прилага от момента, от който се счита, че контролът е прехвърлен в предприятието майка.

Съответствие

База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

Общи положения

Групата 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 консолидирани финансови отчети, Ръководството е направило преценка на способността на групата 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.

ПРОМЕНИ В МСФО

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

Масовите записки за промени в стандарта, датата, съдържанието и обхвата на отчетите за прилагане на МСФО изключват следните промени: промени в стандарта за счетоводна стойност на финансови активи и пасиви, които се извършват чрез трансферти. Тези промени по принцип са достъпни само за някои от заинтересованите страни и не са достъпни за всички заинтересовани страни. Тези промени са достъпни за всички заинтересовани страни и са достъпни за всички заинтересовани страни.

Масовите за МСФО 7 "Финансови инструменти: Съответствие" – изгради на финансов актив и финансов пасив – в сила за първи път периода, започващ на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2012 г.

Новите изчисления са съобразени с изчисленията на групата, тъй като финансовите инструменти са групата и са в сила за първи път периода, започващ на или след 1 януари 2013 г.

МСФО 10 "Консолидирани финансови отчети", в сила за първи път периода, започващ на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2011 г., публикуван в ОВ на 19 декември 2012 г.

МСФО 10 "Консолидирани финансови отчети" – изгради на консолидирани финансови отчети, които са в сила за първи път периода, започващ на или след 1 януари 2014 г.

МСФО 11 "Съвместни предприятия", в сила за първи път периода, започващ на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2011 г., публикуван в ОВ на 19 декември 2012 г.

МСФО 11 "Съвместни предприятия" изгради МСФО 11 "Въводи в съвместни предприятия и някои други изчисления, включително контролни пакети", включително изгради "Група от предприятия и съвместни предприятия" и даде изчисления за "Съвместни предприятия" и "Съвместни предприятия". Тези промени по принцип са достъпни за всички заинтересовани страни и са достъпни за всички заинтересовани страни.

НОВИ СТАНДАРТИ, РАЗЯСНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ В СИЛА ОТ 1 ЯНУАРИ 2012 ГОДИНА

Следните изменения към съществуващи стандарти са в сила за текущия отчетен период и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Не се очаква тези промени да имат значителен ефект за финансовия отчет на Дружеството.

МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – прехвърляне на финансови активи – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011 г., приет от ЕС на 22 ноември 2011 г., публикуван в Официалния Вестник (ОВ) на 23 ноември 2011 г.

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 случай на секюритизиране на финансови активи.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но все още не са в сила

Изменения на МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за прилаганите за първи път МСФО, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване към 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.

Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани.

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

МСФО 11 Съвместни ангажименти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 11 Съвместни ангажименти замества МСС 31 Дялове в съвместни предприятия и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

за годината, приключваща на 31 декември 2012

МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера вдруг всеобхватен доход – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г., публикуван в ОВ на 6 юни 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Елементи, които не се прекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от елементи, които ще се прекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят елементите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“, но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

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. За инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба. Изменението 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 ПКР 21 Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи е отменено.

Изменения в МСС 19 Доходи на наети лица, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г., публикуван в ОВ на 6 юни 2012 г.

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се прекласифицират в

печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран 2011 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран 2011 г.) .), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (ревизиран) продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 Съвместни ангажименти.

Изменения в МСС 32 Финансови инструменти: представяне - нетиране на финансови активи и финансови пасиви, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

КРМСФО 20 Разходи за отстраняване на повърхностния слой в производствената фаза на открита мина, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Пояснението изисква съществуващи капитализираните разходи за отстраняване на повърхностния слой да бъдат рекласифицирани като компонент на актива, за който се отнася дейността по отстраняване на повърхностния слой. Ако няма разграничима част от рудното поле, към която този компонент може да бъде отнесен директно, той се признава в неразпределената печалба.

Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС:

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети пред вид от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет.

МСФО 9 Финансови инструменти издаден на 12 ноември 2009 г.) и Допълнения към МСФО 9 и МСФО 7 (издадени на 16 декември 2011 г.) , в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” до края на 2010 г. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или 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

за годината, приключваща на 31 декември 2012

стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за 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.

Изменения в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (издадени на 13 март 2012 година) - Правителствени заеми, в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

Изменението дава насоки как да се отчитат правителствените заеми с лихва по-ниска от пазарните нива при изготвянето на първия отчет по МСФО. То също добавя освобождаване от ретроспективно прилагане в съответствие с изискването на МСС 20.

Годишни подобрения 2009 - 2011 г. (издадени на 17 май 2012 година), в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

Измененията на МСФО 1 поясняват, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.

Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.

Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.

Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденди и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденди се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.

Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния консолидиран финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен консолидиран финансов отчет.

Изменения в МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12 (издадени на 28 юни 2012 година) влизат в сила от 1 януари 2013 г. и се отнасят за преходните указания.

Изменения в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 (издадени на 31 октомври 2012 година) влизат в сила от 1 януари 2014 г. и се отнасят за инвестиционните предприятия.

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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

Като база за изготвяне е използвана историческа цена, с изключение на активите, придобити чрез възлагане.

Счетоводната политика е прилагана систематично от групата.

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 2012 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
Компютри	50%	50%

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

Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи, придобити от групата, 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 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.

Предоставени заеми

Кредитите, предоставени от групата, 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 групата 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 групата използва за определяне на това, са обективни доказателства за обезценка, които включват:

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

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

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

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

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

Активи, придобити чрез възлагане

Активите, които служат за обезпечение на заемите и са придобити срещу дълг чрез възлагане, под формата на пълно или частично удовлетворяване по даден кредит, се оценяват по справедлива стойност.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Към 31.12.2012 г. групата е направило преглед на тези активи и по приблизителна оценка е преценило, че стойността им не се различава съществено от тяхната справедлива стойност.

Имоти, предназначени за продажба

Включват сгради, държани от групата 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.

Получени 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-майка 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 групата. Стопански изгоди са получените или подлежащи на получаване пари или парични еквиваленти в резултат на дейността на групата.

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; финансови приходи; извънредни приходи (възникнали случайно или в резултат от събития извън обичайната дейност на групата).

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Приход от продажба на услуги се отчита 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. 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 кредити.

Като финансови разходи се отчитат обезценките на финансови активи, отрицателни курсови разлики, платени на банки комисионни и такси и др.

Като извънредни разходи се отразяват тези, които имат случаен и извънреден характер - унищожени активи при стихийни бедствия, по които застрахователят не носи отговорност и др.

Доходи на персонала

Доходите на наети лица представляват всички форми на възнаграждение, предоставени от предприятието в замяна на положения от тяхна страна труд.

Доходите на наети лица включват:

- основно възнаграждение за отработено време;
- 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.

Групата 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.

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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 отпускар, 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 отпускар, която се е натрупала към датата на счетоводния баланс.

Лизинг

Групата като лизингополучател

Лизинговите плащания 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 2012 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 всеобхватния доход. Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени директно в собствения капитал, също се отнася директно в собствения капитал.

Отсрочените данъци се изчисляват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като се използва балансовият метод. За определяне на отсрочените данъци са използвани данъчните ставки, очаквани да бъдат ефективни при тяхното бъдещо реализиране.

Отсрочените данъчни пасиви се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба или загуба.

Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която активите да се реализират.

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

Валутен риск

Групата 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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 групата да не разполага с достатъчно средства да посрещне нарасналото търсене на нейните услуги и своите текущи задължения.

3. Други активи

Земляни парцели на общински земи

Присъдени имуществени твърдения

Неустойки

Гаранционни задължения

Общо

2012	2011
(100,000)	(100,000)
300	31
20	27
3	1
4	3
304	62

4. Финансови инструменти

Достъпни за продажба дълготрайни финансови инструменти

Присъдени за продажба дълготрайни

Общо

2012	2011
(100,000)	(100,000)
200	251
1	13
101	264

5. Финансови разходи

Разходи за обща сметка на дружествена сметка

Разходи по валутни операции

Други финансови разходи

Общо

2012	2011
(100,000)	(100,000)
1,000	62
3	3
62	47
1,065	612