

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

**Изготвен в съответствие с изискванията на
МСФО**

**ЗА ГОДИНАТА, ПРИСПОЧВАЩА НА
31 ДЕКЕМВРИ 2012Г.**

<u>СЪДЪРЖАНИЕ</u>	<u>СТРАНИЦА</u>
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	3
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	5
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	16
БАЛАНС	17
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	18
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	19
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	20

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ
НА ХИПОКРЕДИТ АД
СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на ХипоКредит АД, включващ баланс към 31 декември 2012 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС се носи от ръководството, както и за въвеждането на система за вътрешен контрол, която ръководството определя като достатъчна за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

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

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

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

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на ХипоКредит АД към 31 декември 2012 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на доклада за дейността на ХипоКредит АД към 31 декември 2012 г. относно съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет към 31 декември 2012 година по отношение на финансовата информация.

София, 25 март 2013 година

БДО България ООД



Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

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

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

Седалището на дружеството е гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14, партер.

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

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

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

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

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

Към 31.12.2012 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2012		31.12.2011	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз	5,000	7.14	5,000	7.14
България ЕАД				
Кредитекс ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Към 31.12.2012 г. членове на Съвета на директорите са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите
- Валентин Ангелов Гълъбов – Член на СД
- Ариел Хасон – Член на СД
- Ивайло Живков Ботев – Член на СД и изпълнителен директор
- Костантина Пантелеева Данева – Член на СД
- Емилия Аспарухова Любенова – Член на СД и изпълнителен директор

Дружеството се представлява заедно от:

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

През 2012 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

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

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

Валентин Ангелов Гълъбов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2012 г.:

Член на Надзорния съвет, Ти Би Ай Банк ЕАД
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, София
Порtfолно Б.В. – Холандия
Член на Съвета на директорите на Ти Би Ай Файненшъл
Сървисиз България ЕАД
Член на Съвета на директорите, ХипоКредит АД
Зам. председател на Съвета на директорите, Ти Би Ай Рент ЕАД
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, Ти Би
Ай Лизинг ЕАД
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, Ти Би Ай
Кредит ЕАД
Сдружение Българска асоциация за потребителско кредитиране
Сдружение Българска асоциация за лизинг

Валентин Ангелов Гълъбов:

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

Ариел Хасон – Член на Съвета на директорите

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2012 г.:

Член на Надзорния Съвет, Совком Банк АД, Русия
Член на Надзорния Съвет, Ти Би Ай Банк ЕАД
Управител, Кредитекс ООД
Член на Надзорния Съвет, AVIS, Украйна

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Член на Съвета на директорите, Ти Би Ай Рент ЕАД
Член на Съвета на директорите на TBI Financial Services BV,
Холандия
Член на Съвета на директорите, S.C. TBI Credit IFN S.A. Румъния
Изпълнителен директор, Ти Би Ай Файненщъл Сървисиз
България ЕАД
Член на Административния съвет, TBI Leasing IFN S.A., Румъния
Управляващ директор, Sofia Portfolio B.V. Холандия
Член на Съвета на директорите, Ти Би Ай Лизинг ЕАД
Член на Съвета на директорите, Ти Би Ай Кредит ЕАД

Арниел Хасон:

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

Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2012:

Управител, Интересекс Партньорс ООД
Управител, Интересекс Актив ЕООД
Управител, ХипоАктив ЕООД
Управител, Ремю ООД
Управител, 4.Море ЕООД
Управител, Кредитекс ООД

Участие в капитала на търговски дружества към 31.12.2012:

Ограничено отговорен съдружник, Интересекс Партньорс ООД – 48% от капитала
Ограничено отговорен съдружник, 4.Море ЕООД – 100% от капитала

Ивайло Живков Ботев:

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

Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2012:

Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите,
Опицвет Милк АД
Ликвидатор, ХипоКапитал АДСИЦ – в ликвидация

Мария Димитрова Цукровска – Член на Съвета на директорите

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2012:

Ликвидатор, ХипоКапитал АДСИЦ – в ликвидация

Костантина Пантелеева Данева няма други участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Към 31.12.2012 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2012 г. в Дружеството работят 2 човека.

През 2012 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 3,477 хил. лева.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е печалба в размер на 23 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова печалба в размер на 20 хил. лева, което е намаление с 464 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2011 година.

Към 31.12.2012 година паричните средства на дружеството възлизат на 4,049 хил. лева.

Паричните средства са се увеличили с 1,364 хил. лева спрямо предходната година.

1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2012	2011	Изменение 2012/2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	3,213	3,671	(458)
Други приходи	264	63	201
Общо	3,477	3,734	(257)

Приходите през 2012 г. са намалели в сравнение с 2011 г. с 257 хил. лева поради влошената бизнес среда в страната, което води до свиването на портфейла на дружеството.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2012	2011	Изменение 2012/2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	145	124	21
Разходи за възнаграждения	102	108	(6)
Други разходи	4	23	(19)
Общо	251	255	(4)

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2012 г. в сравнение с 2011 г. относително се запазва.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2012	2011	2012/2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(2,360)	(2,550)	190
Приходи от лихви	3,213	3,671	(458)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(800)	(347)	(453)
Други финансови разходи, нетно	(43)	(45)	2
Други приходи/разходи, нетно	13	(192)	205
Финансов резултат преди данъци	23	537	(514)
Разходи за данъци	(3)	(53)	50
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	20	484	(464)

Финансовият резултат за 2012 г. преди данъци намалява с 514 хил. лева в сравнение с 2011 г. Причината е в по-високите разходи за обезценка на финансови активи.

Показатели за финансово-счетоводен анализ

	2012	2011
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	1%	13%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	-	5%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	99%	86%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	0.54	0.75
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	0.45	0.68
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.13	0.17
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.28	0.26
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.55	3.80

Показателите за финансово-счетоводен анализ са изчислени съобразно надежната структура на задълженията по облигационни заеми, изготвена в съответствие с клаузите на действащите към 31.12.2012 г. договори.

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2012 г. година дейността на дружеството се финансира чрез използване на средства от собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена от ХипоКредит АД емисия облигации, е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2013 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура решението подлежи на преразглеждане.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Рентабилността на дружеството (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период е почти без промяна. ХипоКредит АД има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че стойности на коефициентите за ликвидност на дружеството за 2012 г. намаляват спрямо 2011 г. Намалението се дължи основно на представянето на задълженията по облигационни заеми като текущи. През януари 2013 г. падежите по двата облигационни заема са удължени съответно до 18.12.2017 г. и 30.06.2018 г.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2013 г. Дружеството ще продължи с консервативната политика да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията.

През изминалата 2012 г. глобалната финансова криза, както и предприетите мерки с цел финансова стабилност на дружеството са се отразили в няколко направления: спад в броя финансирани договори, спад в средната сума на единичен договор и общ спад в новогенерирания портфейл. През 2012 г. дружеството е финансирало по-малък брой договори спрямо 2011 г. на обща стойност около 325 хил. лв.

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

Годишният финансов отчет на ХипоКредит АД е изготвен към 31.12.2012 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 23.02.2013 г.

На 18.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 5,400 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември.
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

На 21.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 8,500 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември.
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

Дружеството се задължава да не изплаща дивиденди и да не предоставя нови ипотечни заеми до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационните емисии.

3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството

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

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за ХипоКредит АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотекни и/или да си осигури финансиране за дейността. Сред факторите, определящи гореописания риск са: задълбочаване на намаленото платежоспособно търсене на ипотечно финансиране поради влошената конюнктура на пазара, промяна на условията за предоставяне на този вид продукти. В условията на усложнена макроикономическа среда, следните фактори оказват основно влияние върху фирмения риск: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена икономическа обстановка, волатилна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

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

Изминалата 2012 г. се отличава с все още влошената икономическа среда, от която са повлияни и дружеството, и неговите клиенти. Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който не се очаква да бъде компенсиран изцяло и през следващите 5 години. Поради тази причина дружеството е предпазливо и следва консервативна политика при оценяването на обезщетенията, оценката на платежоспособността на клиентите и сферите, които се финансират.

Кредитен риск

ХипоКредит АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от дружеството.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотечния длъжник. В тези случаи дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството; повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрити загуби от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

➤ риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота, т.е. по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничава се възможността дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за дружеството.

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

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от дружеството проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости. През 2009 г., 2010 г., 2011 г. и 2012 г. строителството се счита за високорисков отрасъл, поради което дружеството сведе до минимум инвестициите в тази насока. Другите отрасли, в които настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишленост, туризъм.

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

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

При настъпване на застрахователно събитие по покритите рискове, застрахователят изплаща застрахователно обезщетение в размер на застрахователната сума, равна на действителната стойност на застрахованото имущество, но не повече от остатъка по финансирането, който то обезпечава.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нарастало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. Към края 2012 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

Лихвен риск

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Валутен риск

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

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

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

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на дружеството е свързано със запаиване на финансова стабилност през периода на икономическа криза. Настъпилата глобална финансова криза се отразява върху дейността на дружеството в следните направления:

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

През 2012 г. възстановяването вървеше с бавни темпове. След края на второто тримесечие на 2010 г. България официално излезе от рецесия и се появиха първите сигнали за стабилизация - регистриран ръст на износа и на промишленото производство. България изнадна в рецесия 6 месеца след останалите страни от ЕС, поради което се очаква възстановяването да е най-бавно от всички държави, членки на ЕС. Пряката зависимост от чуждестранни инвестиции, както и съществуващата все още финансова нестабилност в някои страни-членки на ЕС, също забавя процеса на възстановяване.

Вътрешното търсене продължи да бъде слабо, поради затруднения достъп до кредитни услуги и очакванията за последващи рестрикции във фискалната политика. През месец юли 2010 г. Международната агенция за кредитни рейтинги "Стандард енд Пуърс" потвърди стабилната перспектива пред рейтинга на България с оценка BBB/A3, а през юли 2011 г. го повиши на BBB/A2. През 2012 г. "Стандард енд Пуърс" потвърди суверенния кредитен рейтинг на България на BBB/A-2 със стабилна перспектива.

Дейността на ХипоКредит АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Увеличаването на нередовните кредити в банковата сфера през 2012 г. и завишеният кредитен контрол също допринасят за удължаване на периода за възстановяване на България. Те са функция от фирмените фалити, увеличаващата се безработица и намаляващата междуфирмена задължителност.

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

- Зависимостта на България от външни инвестиции я направи уязвима по отношение на наличното им, както и по отношение на спад на износа на стоки;
- Всички участници в икономическия живот бяха повлияни от рестрикциите и затязането на условията за кредитиране;
- Броят на клиентите с влошено финансовото състояние, ликвидни проблеми и междуфирмената задължителност нараснаха. Дружествата се сблъскват с все повече проблеми, свързани със събиремостта на вземания и обслужване на задълженията;
- През 2012 година започна постепенно развиване на пазара на бизнес кредитите. Очаква се възобновяване на кредитиращата дейност на финансовите институции, но е малко вероятно да

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

се върне на нивата от периода на кредитна експанзия. По-консервативната оценка на финансиращите институции ще се запази като подход, а това ще доведе до подобряване качеството на кредитните портфейли, респ. до по-голяма сигурност на пазара. Върху стабилността на пазара положително влияние оказва и включването на небанковите дружества в Централния кредитен регистър.

- Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава. На пазара се наблюдават опити, макар и все още плахи, за възобновяване на жилищното ипотечно кредитиране;
- Регистрираните в края на 2009 трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през 2010 г., 2011 г. и 2012 г. Силният спад намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през периода на криза, запазват същото ниво и през 2012 г.

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

През 2012 г. нарасна броя на дружествата, търсели кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения поради ликвидни проблеми. Финансовите трудности при клиентите на ХипоКредит АД са идентични с тези на който и да е друг кредитодател. Дружеството има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на дружеството, към края на годината ХипоКредит АД отново обезпечи свои финансови активи.

5 в. Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като ХипоКредит АД изплаща само лихви. През 2012 г. ХипоКредит АД продължи да оперира със собствени средства.

Съгласно одобрените през месец януари 2013 г. промени в условията на извършените от ХипоКредит АД емисии корпоративни облигации, дружеството има право да извършва еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане, без да дължи такса за предсрочно погасяване.

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

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

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

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

23.02.2013 г.

Изпълнителен директор:

Ивайло Ботев



Изпълнителен директор:

Емilia Аспарухова

ХИПОКРЕДИТ АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, приключваща на 31 декември 2012

		2012	2011
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1	3,213	3,671
Разходи за лихви	2	(2,360)	(2,550)
Нетни приходи от лихви		853	1,121
Други приходи	3	264	63
		1,117	1,184
Финансови приходи	4	202	256
Финансови разходи	5	(1,045)	(648)
Разходи за заплати	6	(102)	(108)
Други оперативни разходи	7	(149)	(147)
Печалба от обичайна дейност		23	537
Разходи за данъци	8	(3)	(53)
Нетна печалба		20	484
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Пълен всеобхватен доход за годината		20	484

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

Дата на съставяне: 23.02.2013 г.

Ивайло Ботев
Изпълнителен директор

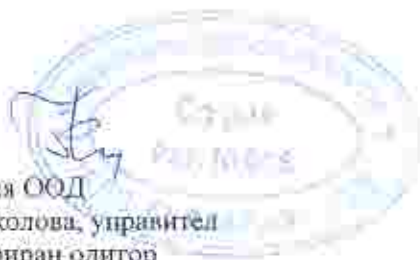


Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор

Иван Коостадинов
Главен счетоводител

Одитор:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор
25/03/2013



ХИПОКРЕДИТ АД

БАЛАНС

към 31 декември 2012

		31 декември 2012	31 декември 2011
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
АКТИВИ			
Парични средства	9	4,049	2,685
Отпуснати кредити	10	35,383	40,787
Инвестиции в дъщерни предприятия	12	457	457
Други активи	13	2,902	1,067
ОБЩО АКТИВИ		42,791	44,996
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Задължения по облигационни заеми	14	30,717	31,860
Търговски заеми	15	2,262	3,045
Други пасиви	16	413	712
ОБЩО ПАСИВИ		33,392	35,617
Собствен капитал			
Емитиран акционерен капитал	17	7,000	7,000
Общи резерви		923	923
Натрупана печалба		1,456	972
Текуща печалба		20	484
Общо собствен капитал		9,399	9,379
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		42,791	44,996

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

Дата на съставяне: 23.02.2013 г.


Ивайло Ботев
Изпълнителен директор




Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор


Иван Костадинов
Главен счетоводител

Одитор:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор
2510312013



ХИПОКРЕДИТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

	Акционерен капитал (хил. лв.)	Печалба (хил. лв.)	Резерви (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2011	7,000	972	923	8,895
Нетна печалба за периода	-	484	-	484
Салдо към 31 декември 2011	7,000	1,456	923	9,379
Салдо към 01 януари 2012	7,000	1,456	923	9,379
Нетна печалба за периода	-	20	-	20
Салдо към 31 декември 2012	7,000	1,476	923	9,399

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

Дата на съставяне: 23.02.2013 г.

Ивайло Ботев
Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител

Одитор:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор
25/02/2013



ХИПОКРЕДИТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (косвен метод)

за годината, приключваща на 31 декември 2012

	2012 (ХИЛ. ЛВ.)	2011 (ХИЛ. ЛВ.)
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба	20	484
Отпуснати ипотечни кредити	8,617	7,852
Приходи/разходи за лихви, нетно	(853)	(1,121)
Други дебитори	(1,835)	(603)
Други кредитори	(299)	(144)
Нетен поток от оперативна дейност	5,650	6,468
Паричен поток от финансова дейност:		
Получени заеми	(4,286)	(8,408)
Нетен поток от финансова дейност	(4,286)	(8,408)
Изменение на паричните средства	1,364	(1,940)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	2,685	4,625
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	4,049	2,685

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

Дата на съставяне: 23.02.2013 г.

Иванило Ботев
Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор

Иван Костядинов
Главен счетоводител

Одитор:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор
25103/2013



ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ 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 с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

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

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

Съответствие

База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

Общи положения

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

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

Дружеството изготвя неконсолидирани финансови отчети и подлежи на консолидация от Кредитекс ООД.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

В съответствие с разпоредбите на раздел III от Закона за счетоводството дружеството изготвя консолидирани отчети, които включват и финансовите отчети на ХипоКапитал АДСИЦ.

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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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 отчетването 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 отчетване” - 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 отчетването на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчетването на всички съвместни предприятия.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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 в друг 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, отчетани 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. Акционерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се прекласифицират в

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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 случай на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

КРМСФО 20 Разходи за отстраняване на повърхностния слой в производствената фаза на открит 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 предвид от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет.

МСФО 9 Финансови инструменти издаден на 12 ноември 2009 г.) и Долъжения 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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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 отчитане⁹ (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. Въвсегда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранни дати.

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 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Финансовият 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 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 2012 година. Пронитичащите 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 активи 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, пронитичаща 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 оцененния полезен живот на активите.

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

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
Компютри	50%	50%

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

Нематериални дълготрайни активи

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Амортизация

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

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.

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.

Предоставени заеми

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

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

Обезценка на активи

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

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

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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.

Към 31.12.2012 г. дружеството 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 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.

Получени заеми

Земите се отчитат първоначално по справедлива стойност, представляваща постъплената 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".

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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 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 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 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 компенсиреми 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Дружеството отчита обезщетения на наетите лица за отпуск по различни причини, в т.ч. ваканция, болест и краткосрочна нетрудоспособност, майчинство или бащинство, участие като съдебен заседател и военен запас.

Когато заетите полагат труд, който увеличава тяхното право за бъдещи платени отпуски, възниква задължение. Това задължение съществува и се признава, дори ако платените отпуски са неустановени, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпуски, което би повлияло на оценяването на това задължение. Предприятието оценява очакваните разходи по натрупваните се платени отпуски като допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползваното право на отпуски, която се е натрупала към датата на счетоводния баланс.

Лизинг

Дружеството 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 сизирани 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).

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Валутен риск

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

Лихвен риск

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата.

Кредитен риск

ХипоКредит АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волативността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитния риск, носен от дружеството. Детайлният анализ на финансовото състояние на кандидатите за финансиране и на тяхната способност и желание да изпълняват задълженията си, заедно с експертна оценка на недвижимия имот, който ще служи за обезпечение, лимитират възможността за неблагоприятно развитие на проекта за финансиращото дружество.

Ликвиден риск

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

1. Приходи от лихви

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	3,077	3,639
Приходи от лихви по банкови сметки	136	32
Общо	3,213	3,671

2. Разходи за лихви

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	2,246	2,249
Разходи за лихви по търговски заеми	114	301
Общо	2,360	2,550

3. Други приходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба от продажба на имоти, нетно	237	33
Приходи от продажба на услуги	24	27
Неустойка	2	1
Отписани задължения	1	2
Общо	264	63

4. Финансови приходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	201	251
Приходи от валутни операции	1	5
Общо	202	256

5. Финансови разходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	1,001	598
Разходи по валутни операции	2	3
Други финансови разходи	42	47
Общо	1,045	648

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

6. Разходи за заплати

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	93	99
Разходи за социални осигуровки	9	9
Общо	102	108

7. Други оперативни разходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	63	62
Разходи за външни услуги	41	37
Съдебни разходи	29	5
Разходи за одит услуги	12	12
Административни данъци и такси	2	12
Комисионни за събиране на просрочени вземания	-	8
Други	2	11
Общо	149	147

8. Данъци

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

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба	23	537
Увеличения	6	-
Облагаема печалба	29	537
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	(3)	(54)
Отстъпка	-	1
Общо разход за данъци	(3)	(53)
Балансова печалба	20	484

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

9. Парични средства

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	323	623
Парични средства в срочни депозити в лева	848	612
*Парични средства по банкови сметки във валута	21	1,450
*Парични средства в срочни депозити във валута	2,857	-
Общо	4,049	2,685

*В сумата на паричните средства във валута се включват и заложените по облигационни заеми парични средства към 31.12.2012 г. в размер на 2,873 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 утвърдяване 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, невяклучени 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.

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	24,702	31,963
Други кредити, свързани с дейността - нетекуща част	587	587
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	14,272	11,775
- вземания по съдебни спорове (рекласификация)*	4,345	2,689
- дивиди	2,325	1,730
- застрахователни премии	47	31
- минус обезценка	(4,178)	(3,538)
Общо	35,383	40,787

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2012 г. е в размер на 30,974 хил. лв. (бел. 14).

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на вземанията по съдебни спорове както следва:

	След реклаификация 31.12.2011 (хил. лв.)	Преди реклаификация 31.12.2011 (хил. лв.)
Други активи	-	2,496
в т.ч.		
- <i>брутна сума</i>	-	2,689
- <i>обезценка</i>	-	(193)
Отпуснати кредити, в т.ч.		-
- вземания по съдебни спорове	2,689	-
- минус обезценка	(3,538)	(3,345)
<i>в т.ч.</i>	(193)	-

II. Имоти, машини и оборудване и дълготрайни нематериални активи

II.1 Имоти, машини и оборудване

	Компютри (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2012	1	1
Придобити	-	-
Отписани	-	-
Салдо към 31 декември 2012	1	1
Амортизации и загуби от обезценка		
Салдо към 1 януари 2012	-	-
Начислена за 2012	1	1
Отписана	-	-
Салдо към 31 декември 2012	1	1
Балансова стойност		
Към 1 януари 2012	-	-
Към 31 декември 2012	-	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Към 31 декември 2012 г. компютърното оборудване на дружеството е напълно амортизирано.

	Компютри (хил. лв.)	Нематернални 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	-	-	-

12. Инвестиции в дъщерни предприятия

Към 31.12.2012 г. дружеството притежава 70% от капитала на ХипоКапитал АДСИЦ, разпределен в 45,640 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност от десет (10) лева всяка. През 2012 г. дружеството е придобило нови 28 броя акции. Промените в стойността на инвестицията, настъпила през 2012 г. е несъществена.

Съгласно Протокол на заседание на общото събрание на акционерите на ХипоКапитал АДСИЦ от 29.06.2012 г. е взето решение за обявяване на дружеството в ликвидация, което е вписано в Търговския регистър на 24.08.2012 г.

13. Други активи

	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
Активи, придобити чрез възлагане	1,438	988
Имоти, предназначени за продажба	1,188	70
Надвнесен корпоративен данък	56	6
Лихви по банкови депозити	16	2
Други вземания	204	1
Общо	2,902	1,067

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012:

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на други вземания както следва:

	След реклаификация 31.12.2011 (хил. лв.)	Преди реклаификация 31.12.2011 (хил. лв.)
Надвисен корпоративен данък	6	-
Други вземания	1	7
	<u>7</u>	<u>7</u>

14. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2012 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 5,400 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 31.12.2012 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 30,974 хил. лева, както и с парични средства в размер на 2,873 лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
Не текуща част, в т.ч.	-	19,545
- главница	-	19,558
- такси по емитиране	-	(13)
Текуща част, в т.ч.	30,717	12,315
- главница	30,120	11,735
- натрупани лихви	610	615
- такси по емитиране	(13)	(35)
Общо	30,717	31,860

На 18.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Договорни условия:

- Номинал - 5,400 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа - 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

На 21.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за извеждане на промени в условията на извършената от „ХипоКредит“ АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 8,500 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа - 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

15. Задължения по търговски заеми

На 30 декември 2012 г. са сключени анекси към двата договора за паричен заем с ТВП Financial Services B.V., съгласно които са променени договорените клаузи както следва:

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 30.08.2018 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 30.08.2018 г.

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуча част, в т.ч.	2,262	-
- главница	2,262	-
Текуща част, в т.ч.	-	3,045
- главница	-	3,044
- натрупани лихви	-	1
Общо	2,262	3,045

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012.

16. Други кредитори

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции	342	627
Разчети по застраховане	28	32
Надвнесени суми от клиенти	14	47
Задължения към доставчици	6	6
Други	23	-
Общо	413	712

17. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2012 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 31.12.2012 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2012		31.12.2011	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
Ти Би Ай Файненшъл Сервиз 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:

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	30,974	36,495
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	2,873	1,431
Общо	33,847	37,926

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

б) Кредитни ангажменти

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

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Неусвоени кредитни ангажменти	235	235
Общо	235	235

19. Анализ на кредитния риск – кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	27,779	35,347
Просрочени, но необезценени*, в т.ч.	5,303	1,738
просрочие до 30 дни	59	-
просрочие 30 – 60 дни	23	84
просрочие 60 – 90 дни	27	108
просрочие над 90 дни	5,194	1,546
Обезценени	6,479	7,240
Общо ипотечни кредити*, брутно	39,561	44,325
Минус: разходи за обезценка	(4,178)	(3,538)
Общо	35,383	40,787

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

	След реклаификация	Преди реклаификация	Суми, подлежащи на реклаификация
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	1,738	3,944	(1,206)
- Обезценени	7,240	3,345	3,895
			2,689
Общо ипотечни кредити, брутно /бел. 10/	44,325	41,636	2,689
- Минус: разходи за обезценка	3,538	3,345	193

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Кредитите с просрочия по-малко от 90 дни не се считат за обезценени, освен ако не е налична друга информация, показваща обратното. Просрочените кредити включват всички салда с просрочие от един ден или повече към 31.12.2012 г.

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2012	Дял в %	31.12.2011	Дял в %
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Строителство	10,216	26	11,962	27
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	9,025	23	9,743	22
Хотели и ресторанти	5,903	15	6,530	15
Преработваща промишленост	3,767	10	3,834	9
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,834	7	3,002	7
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,471	4	1,504	3
Транспорт, складиране и съобщения	1,074	3	1,270	3
Други финансови предприятия	587	1	587	1
Други дейности	179	-	372	1
Домакинства	4,505	11	5,521	12
Общо ипотечни кредити, бруто	39,561		44,325	
Минус: разходи за обезценка	(4,178)		(3,538)	
Общо	35,383	100	40,787	100

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/

	След реклаификация	Преди реклаификация	Суми, подлежащи на реклаификация
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Строителство	11,962	11,558	404
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	9,743	9,129	614
Хотели и ресторанти	6,530	5,673	857
Преработваща промишленост	3,834	3,794	40
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	3,002	2,561	441
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,504	1,498	6
Транспорт, складиране и съобщения	1,270	1,258	12
Други финансови предприятия	587	587	-
Други дейности	372	371	1
Домакинства	5,521	5,207	314
Общо ипотечни кредити, бруто	44,325	41,636	2,689
Минус: разходи за обезценка	(3,538)	(3,345)	(193)
Общо	40,787	38,291	2,496

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012:

Колкото е възможно, оповестяване на максималната експозиция за кредитен риск по отношение на финансовите активи е изложено по-долу:

Финансови активи	2012		2011	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	4,049	4,049	2,685	2,685
Отпуснати кредити, нетно*	35,383	35,383	40,787	40,787
Други активи *	276	276	9	9
Общо	39,708	39,708	43,481	43,481

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

	След	Преди	Суми, подлежащи на рекласификация
	рекла- сификация 31.12.2011 (хил. лв.)	рекла- сификация 31.12.2011 (хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	40,787	38,291	2,496
в т.ч.			
- вземания по съдебни спорове, в.ч.	2,496	-	2,496
- <i>брутна сума</i>	2,689	-	2,689
- <i>обезценка</i>	(193)	-	(193)
Други активи	9	2,505	(2,496)
в т.ч.			
- вземания по съдебни спорове, в.ч.	-	2,496	(2,496)
- <i>брутна сума</i>	-	2,689	(2,689)
- <i>обезценка</i>	-	(193)	193

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2012 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути:

Към 31.12.2012	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2,878	-	1,171	4,049
Отпуснати кредити, нетно	35,374	9	-	35,383
Други активи	-	-	276	276
Общо активи	38,252	9	1,447	39,708
Задължения по облигационни заеми	30,717	-	-	30,717
Търговски заеми	2,262	-	-	2,262
Други кредитори	370	-	43	413
Общо пасиви	33,349	-	43	33,392
Нетна валутна позиция	4,903	9	1,404	-

Към 31.12.2011	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1,450	-	1,235	2,685
Отпуснати кредити, нетно*	40,693	12	82	40,787
Други активи*	-	-	9	9
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 31.12.2012 г. е направена рекласификация ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Евро	След	Преди	Суми, подлежащи на реклафикация
	реклафикация	реклафикация	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	40,693	38,279	2,414
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	2,414	-	2,414
- <i>брутна сума</i>	2,607	-	2,607
- <i>обезценка</i>	(193)	-	(193)
Други активи	-	2,414	(2,414)
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	-	2,414	(2,414)
- <i>брутна сума</i>	-	2,607	(2,607)
- <i>обезценка</i>	-	(193)	193
Лева	След	Преди	Суми, подлежащи
	реклафикация	реклафикация	на
	31.12.2011	31.12.2011	реклафикация
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	82	-	82
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	82	-	82
- <i>брутна сума</i>	82	-	82
Други активи	9	91	(82)
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	-	82	(82)
- <i>брутна сума</i>	-	82	(82)

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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Към 31.12.2012	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	годнин	годнини и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1,176	-	-	-	2,873	4,049
Отпуснати кредити, нетно	8,299	602	1,193	9,179	16,110	35,383
Други активи	276	-	-	-	-	276
Общо активи	9,751	602	1,193	9,179	18,983	39,708
Задължения по облигационни заеми	11,134	25	19,558	-	-	30,717
Търговски заеми	-	-	-	-	2,262	2,262
Други кредитори	57	-	-	-	356	413
Общо пасиви	11,191	25	19,558	-	2,618	33,392
Разлика в падежните прагове	(1,440)	577	(18,365)	9,179	16,365	6,316
С натрупване	(1,440)	(863)	(19,228)	(10,049)	6,316	-

Към 31.12.2011	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	годнин	годнини и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1,254	-	-	-	1,431	2,685
Ипотечни кредити, нетно*	6,071	688	1,478	11,079	21,471	40,787
Други активи*	9	-	-	-	-	9
Общо активи	7,334	688	1,478	11,079	22,902	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	6,266	(1,892)	(10,238)	(8,468)	22,196	7,864
С натрупване	6,266	4,374	(5,864)	(14,332)	7,864	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

	След рекласификация	Преди рекласификация	Суми, подлежащи на рекласификация
	До 3 месеца	До 3 месеца	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно в т.ч.	6,071	3,575	2,496
- вземания по съдебни, в.ч.	2,496	-	2,496
- <i>брутна сума</i>	2,689	-	2,689
- <i>обезценка</i>	(193)	-	(193)

	След рекласификация	Преди рекласификация	Суми, подлежащи на рекласификация
	Над 5 години и без определен падеж	Над 5 години и без определен падеж	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Други активи	-	2,496	(2,496)
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	-	2,496	(2,496)
- <i>брутна сума</i>	-	2,689	(2,689)
- <i>обезценка</i>	-	(193)	(193)

Падежната структура на задълженията по облигационни заеми е изготвена в съответствие с клаузите на подписаните договори, действащи към 31.12.2012 г.

На 18.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емсия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 5,400 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емсия е не по-късно от датата на падежа 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

На 21.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емсия корпоративни облигации, а именно:

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012.

Договорни условия:

- Номинал - 8,500 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

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

Към 31.12.2012	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	годиши	годиши и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	11,275	-	20,232	-	-	31,507
Търговски заеми	19	19	40	312	2,314	2,704
Други кредитори	57	-	-	-	356	413
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	11,351	19	20,272	312	2,670	34,624

Към 31.12.2011	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	годиши	годиши 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 2012

б) Анализ на лихвения риск

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху печалбата преди данъци

приход (разход) от промяната

31.12.2012	+50%	+25%	-25%	-50%
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	4,049	-	-	-
Ипотечни кредити	35,383	(3)	6	(6)
Облигационни заеми	30,717	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	4
Общо	-	9	4	(9)

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху собствения капитал

31.12.2012	+50%	+25%	-25%	-50%
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	4,049	-	-	-
Ипотечни кредити	35,383	12	5	(5)
Облигационни заеми	30,717	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	4
Общо	-	8	3	(8)

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)
Ипотечни кредити*	40,787	321	160	(160)
Облигационни заеми	31,860	-	-	-
Търговски заеми	3,045	(24)	(12)	12
Общо	-	303	152	(303)

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012.

Ипотечни кредити	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.)	
Преди рекласификация	38,291	321	160	(160)	(321)
След рекласификация	40,787	321	160	(160)	(321)
Суми за рекласификация	2,496	-	-	-	-

Собствен капитал	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху собствения капитал				
	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	5	4	(4)	(5)
Отпуснати кредити*	40,787	289	144	(144)	(289)
Облигационни заеми	31,860	-	-	-	-
Търговски заеми	3,045	(22)	(11)	11	22
Общо	-	272	137	(137)	(272)

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва (бел. 10):

Отпуснати кредити	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху собствения капитал				
	приход (разход) от промяната				
31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Преди рекласификация	38,291	289	144	(144)	(289)
След рекласификация	40,787	289	144	(144)	(289)
Общо	2,496	-	-	-	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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:

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

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	30,788	12,398
Задължения към свързани предприятия	2,604	3,672
Дългосрочни кредити	-	19,547
Общо	33,392	35,617
Дълготрайни активи	25,289	33,007
Краткотрайни активи	17,502	11,989
Общо	42,791	44,996
Финансов ливъридж	78.04%	79.16%
Приходи от лихви	3,213	3,671
Разходи за лихви	2,360	2,550
Показател за покритие на лихвите	136.14%	143.96%

Падежната структура на задълженията по облигационни заеми е изготвена в съответствие с клаузите на действащите към 31.12.2012 г. договори.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

В съответствие с одобрените от Общото събрание на облигационерите промени в условията на емитираните от ХипоКредит АД облигационни земаи, дружеството се задължава да спазва следните финансови показатели, а именно:

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

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. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2012 г. е 53 хил. лева (към 31 декември 2011 – 57 хил. лева).

		31.12.2012	
		(хил. лв.)	
	Баланс	Актив	Пасив
Свързани лица			
Кредитекс ООД	Отпуснати кредити	587	-
Служители	Отпуснати кредити	455	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз ЕАД	Търговски заеми	-	2,262
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	342

		2012	
		(хил. лв.)	
	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
Свързани лица			
Кредитекс ООД	Приходи от лихви	53	-
Служители	Приходи от лихви	45	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз ЕАД	Разходи за лихви	-	114

Тн Би Ай Инвѐст ЕАД	Други финансови разходи	-	56
	- признат на текущ разход	-	24
	- разрочен	-	32
Тн Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	5
	- признат на текущ разход	-	2
	- разрочен	-	3

25. Събития, настъпили след края на отчетния период

На 18.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 5,400 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

На 21.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 8,500 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

26. Одобрене 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 2013 г.

гр. София