

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

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.

Към 31.12.2014 г. акционерният капитал на дружеството е в размер на 7,000,000 (седем милиона) лева, разпределени в 70,000 /седемдесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Предметът на дейност на дружеството е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други).

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.

ПРОМЕНИ В МСФО

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2014 година

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- 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.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

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

- 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.

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

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

- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Търсеният ефект от изменението е да се намалят обстоятелствата, при които възстановимата стойност на активи или групи активи генериращи парични потоци се изисква да бъде оповестена, да се изяснят изискваните оповестявания и да се представи изричното изискване да се оповестява дисконтовия процент, който се използва при определяне на обезценката (или нейното възстановяване), където възстановимата стойност (базирана на справедлива стойност минус разходите при отписване) е определена, чрез използването на техника на настоящата стойност.

- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

Според измененията няма да бъде необходимо да се преустанови счетоводното отчитане при хеджиране, ако хеджиран дериватив е бил новиран, при условие че определени критерии са удовлетворени. Новацията индикира събитие, при което първоначалните страни по дериватив са съгласни, че един или повече клирингови контрагенти заменят първоначалния контрагент, за да станат те новите контрагенти на всяка от страните. За да има полза от изменените насоки, новацията на централен контрагент трябва да е в резултат на закони и правила или от въвеждането на закони и правила.

- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване (издадени на 28 юни 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 4 април 2013 г., публикувани в ОВ на 5 април 2013 г.

Целта на измененията е да се предостави допълнително облекчение при преминаването към МСФО 10, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, чрез „ограничаване на изискването да бъде предоставяна коригирана сравнителна информация само за предходния сравнителен период”. Също така, бяха направени изменения на МСФО 11 и МСФО 12, за да се елиминира изискването да бъде предоставяна сравнителна информация за периоди, предхождащи предходния период.

- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване и МСС 27 Индивидуални финансови отчети - отнасят се за инвестиционните предприятия (издадени на 31 октомври 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 20 ноември 2013 г., публикувани в ОВ на 21 ноември 2013 г.

Измененията определят изискванията за това, дадено дружество да бъде оценено като „инвестиционно дружество”. Ако дадено дружество отговаря на дефиницията за инвестиционно дружество, не е позволено то да консолидира дъщерните си дружества и от него се изисква да измерва инвестициите си в тези дъщерни предприятия по справедлива стойност през печалба и загуба. Въпреки това от инвестиционното дружество все още ще се изисква да консолидира дъщерно дружество, когато дъщерното дружество извършва услуги, които се отнасят към инвестиционните дейности извършвани от инвестиционното дружество.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на дружеството.

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

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г.

Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени във официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез осигуряване на насоки за ръководството на дружеството, относно отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

- Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за „условие за придобиване” и „пазарно условие” и добавя дефиниции за „условие за резултат” и „условие за отработен трудов стаж” (които преди това бяха част от дефиницията за „условие за придобиване”). Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация – уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата; сумарното представяне по оперативни сегменти – изисква се дружествата да оповестяват преценките направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят развнение на общата сума на активите на отчетените сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

Изменението на МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност изяснява, че публикуването на МСФО 13 и изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахнало възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без заявен лихвен процент по тяхната фактурна стойност без дисконтиране, ако ефектът от това, че не се дисконтират не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което осигурява услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

- Годишни подобрения 2011 г. – 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 18 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2014 г.

Изменението на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане изяснява, че дружествата в първите си финансови отчети по МСФО имат избор между прилагането на съществуващ и в действие МСФО или ранно прилагане на нов или ревизиран МСФО, който не е все още задължително в действие, при положение че новия или ревизиран МСФО позволява ранно прилагане. От дружествата се изисква да прилагат едни и същи версии на МСФО по време на периодите покрити от тези първи финансови отчети, съставени съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 Бизнес Комбинации изяснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на формирането на съвместно предприятие във финансовите отчети на самото съвместно предприятие.

Изменението на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност изяснява, че обхватът на изключението към портфейла, дефиниран в параграф 52 на МСФО 13 включва всички договори отчетени според обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признание и Оценяване или МСФО 9 Финансови Инструменти, без значение дали отговарят на дефиницията за финансови активи или финансови пасиви според МСС 32 Финансови Инструменти: Представяне.

Изменението на МСС 40 Инвестиционни имоти изяснява, че определянето на това, дали специфична транзакция отговаря на дефиницията, както за бизнес комбинация според МСФО 3

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

Бизнес Комбинции, така и за инвестиционен имот според МСС 40 Инвестиционни имоти изисква отделното прилагане на двата стандарта независимо един от друг.

- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 май 2013 г.) в сила от 1 януари 2014 г., прието от ЕС на 13 юни 2014 г., публикувано на 14 юни 2014 г.

КРМСФО 21 предлага насоки относно признаването на задължение за налог наложен от държава, както за налози отчетени според МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи така и за тези, за които момента и сумата на налога е сигурна. Разяснението покрива отчитането на изходящи потоци на ресурси, наложени на предприятия от държави (включително правителствени агенции и подобни организации), в съответствие със закони и/или правила. Това обаче не включва данъци върху дохода (виж МСС 12 Данъци върху дохода), глоби и други наказания, задължения възникващи от търговски схеми на емисии и изходящи потоци на ресурси, влизащи в обхвата на други стандарти. КРМСФО 21 идентифицира задължаващото събитие за признаване на задължение като дейността, която задейства плащането на налога в съответствие със съответната правна рамка. Разяснението изяснява, че „икономическата принуда” и принципът за действащо предприятие не създават или не предполагат, че задължаващото събитие се е случило.

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 издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 12 ноември 2009 г.) и Допълнения към МСФО 9 и МСФО 7 Задължителна дата на влизане в сила и оповестявания за перминаването (издадени на 16 декември 2011 г.), в сила от 1 януари 2015 г.; отчитане на хеджирането и изменения към МСФО 9, МСФО 7 и МСС 39 (издадени на 19 ноември 2013 г.).

МСФО 9 е първата част от проекта на СМСС да замени съществуващия МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към края на 2010 г. и заменя, базирайки се на един единствен принцип, четирите категории финансови активи при тяхното оценяване, съгласно класификацията на МСС 39. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, касаещи финансови активи, които са държани преди получаването на парични потоци, които представляват плащания на главници и лихви. За всички останали финансови активи, включително тези държани за търгуване, най-подходящата база за оценка е справедлива стойност. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода на амортизация и разрешава метода на амортизация само при активи, оценявани по амортизирана стойност. Все още се разработват допълнителни раздели, свързани с обезценката на активи и отчитането на хеджиране. Ръководството на дружеството трябва да оцени ефектите от измененията върху финансовите отчети. Въпреки това, то не очаква промените да бъдат прилагани преди издаването на всички раздели на стандарта, когато ще може да оцени цялостното им въздействие върху финансовите отчети.

- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

МСФО 14 позволява на дружество, което прилага за първи път МСФО да продължи да отчита, с някои ограничени промени, салдата по сметките за разсрочване, съгласно изискванията на предишната база за съставяне на финансови отчети, както при първоначално прилагане на МСФО, така и при последващи финансови отчети. Салдата по сметките за разсрочване и движенията в тях се представят отделно в отчета за финансовото състояние, отчета за печалби и загуби, отчета за другия всеобхватен доход и в специфичните оповестявания, които се изискват.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2017 г.

МСФО 15 уточнява как и кога дружество, прилагащо МСФО признава приход и поставя изисквания такива дружества да предоставят на ползвателите на финансовите отчети повече информация в уместни оповестявания. Стандартът предвижда прилагането на един единствен, базиран на принципи модел в пет стъпки за всички договори с клиенти.

- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията изясняват отчитането на придобиването на участие в съвместно споразумение, когато споразумението представлява бизнес.

- Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията поясняват, че методът, базиран на приходите не се счита за подходяща проява на изразходване.

- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията добавят плододайните растения, които се използват за отглеждане на продукцията в обхвата на МСС 16, за да се отчитат по същия начин, както имоти, машини и съоръжения.

- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издаден на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията възстановяват метода на собствения капитал като вариант за отчитане на инвестиция в дъщерни предприятия, съвместни дружества или асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на дружеството.

- Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията са насочени към противоречие между изискванията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и поясняват, че в сделка, включваща асоциирано предприятие или съвместно предприятие степента на отчитане на печалби и загуби зависи от това дали продадения или апортиран актив представлява бизнес.

- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията на МСФО 5 Нетекучи активи, държани за продажба и преустановени дейности добавят специфични случаи за напътствие при прилагане, в които дружество рекласифицира актив, държан за продажба в такъв, държан за дистрибуция или обратното и случаи, в които се преустановява отчитане на държани за дистрибуция активи.

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване добавят допълнителни насоки, за да изяснят дали договор за обслужване представлява продължаващо участие в прехвърлен актив за целите на идентификацията на необходимите оповестявания. Последващото изменение на МСФО 1 изяснява приложимостта на измененията на МСФО 7, касаещи намаляването на оповестявания към кратките междинни финансови отчети.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

Измененията на МСС 19 Доходи на наети лица изясняват, че първокачествените корпоративни облигации, използвани при определянето на дисконтовия процент за доходите след напускане трябва да се деноминират във валутата на доходите, които подлежат на плащане (следователно дълбочината на пазара за тези облигации трябва да се оцени на ниво валута).

Измененията на МСС 34 Междинно финансово отчитане изясняват значението на текста „на друго място във финансовия отчет” и изискват използването на препратки.

- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията целят да разяснят МСС 1 и са насочени към забелязаните пречки пред съставителите при използването на преценки в представянето на финансовите отчети.

- Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.).

Измененията се отнасят до проблеми, възникващи при прилагането на изключението за консолидация при инвестиционните дружества.

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

Финансовият отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда.

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 2014 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за всеобхватния доход.

Имоти, машини и съоръжения

Собствени активи

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

Последващи разходи

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

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

Амортизация

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

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

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
Компютри	50%	50%

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

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 амортизирана 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 изплащане на кредити;

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

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

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

Кредити, които не могат да бъдат възстановени, се отписват срещу наличните балансови стойности на отчисленията за обезценка. Такива кредити се отписват след приключване на всички необходими

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

законови процедури и определяне на размера на загубата. Последващи възстановявания на вече отписани суми се третираат като приход.

Активи, придобити чрез възлагане

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

Към 31.12.2014 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 постъпленията от тяхното емитиране (справедливата стойност на полученото плащане), нетирани с натрупаните разходи по сделката. Заемите впоследствие се отразяват по амортизируема стойност.

Акционерен капитал

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

Признаване на приходи

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

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

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

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

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

Приход от продажба на услуги се 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 компенсируеми отпуски.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

Доходите на наети лица се отчитат директно, тъй като не са необходими актюерски разчети, въз основа на които да се оцени задължението или разходът и не съществува възможност за появата на актюерски печалби или загуби. Задълженията по краткосрочните доходи на наетите лица се оценяват на недисконтирана база.

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

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

Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход или приход в печалбата или загубата на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

Данъци върху доходите

При отчитане на данъците са спазени изискванията на действащото българското законодателство. Текущият данък е изчислен на база на годишната облагаема печалба и данъчната ставка, в сила към датата на баланса. Номиналната данъчна ставка за 2014 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 2014

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

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

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

1. Приходи от лихви

	2014	2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	1,087	1,937
Приходи от лихви по банкови сметки	12	22
Общо	1,099	1,959

2. Разходи за лихви

	2014	2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	1,584	1,870
Разходи за лихви по търговски заеми	80	79
Общо	1,664	1,949

3. Други приходи, нетно

	2014	2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба от продажба на имоти, нетно	69	38
Приходи от продажба на услуги	21	-
Неустойки	5	24
Други	10	1
Общо	105	63

4. Финансови приходи

	2014	2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	112	474
Приходи от съучастия	-	4
Приходи от валутни операции	-	1
Общо	112	479

5. Финансови разходи

	2014	2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	873	216
Разходи по валутни операции	-	2
Други финансови разходи	10	39
Общо	883	257

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

6. Разходи за заплати

	2014	2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	121	104
Разходи за осигурителни вноски	14	10
Общо	135	114

7. Други оперативни разходи

	2014	2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	75	79
Разходи за външни услуги	31	52
Местни данъци и такси за собствени недвижими имоти	29	24
Разходи за одит услуги	13	14
Административни данъци и такси	2	1
Съдебни разходи	-	17
Други	3	1
Общо	153	188

8. Данъци

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

	2014	2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна загуба	(1,519)	(7)
Увеличения	3	5
Намаления	(3)	(6)
Финансов резултат след данъчно преобразуване	(1,519)	(8)
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	-	-
Общо разход за данъци	-	-
Балансова загуба	(1,519)	(7)

Върху данъчната загуба след преобразуване не са начислени отсрочени данъци, тъй като дружеството няма достатъчна сигурност, че ще реализира достатъчно печалби, в резултат на които може да настъпи обратното им проявление.

Ако все пак дружеството реализира печалби през следващите години, то би ползвало следните намаления на печалбата за данъчни цели:

- загуба след данъчно преобразуване в размер на 8 хил. лв. от 2013 г. Намалението може да се ползва до 2018 г. включително;
- загуба след данъчно преобразуване в размер на 1,519 хил. лв. от 2014 г. Намалението може да се ползва до 2019 г. включително.

„ХИПОКРЕДИТ” АД
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2014

9. Парични средства

	31.12.2014	31.12.2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	276	316
*Парични средства по банкови сметки във валута	42	15
Парични средства в срочни депозити в лева	-	218
Общо	318	549

*В сумата на паричните средства по банкови сметки във валута към 31.12.2014 г. се включват заложен по облигационни заеми парични средства в размер на 2 хил. лв.

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.

	31.12.2014	31.12.2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	13,473	18,746
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	17,038	14,827
- вземания по съдебни спорове	7,097	6,417
- лихви	2,572	2,508
- застрахователни премии	83	64
Общо отпуснати кредити, бруто	30,511	33,573
- минус обезценка	(4,681)	(3,920)
Общо	25,830	29,653

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2014 г. е в размер на 23,556 хил. лв. (бел. 14).

Към 31.12.2014 г. движението на начислената обезценка е както следва:

	31.12.2014	31.12.2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
В началото на годината	3,920	4,178
Начислена през годината	873	216
Възстановена през годината	(112)	(474)
Отписанана през годината	-	-
В края на годината	4,681	3,920

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2014

11. Имоти, машини и оборудване

	Компютри	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2014	1	1
Придобити	-	-
Отписани	-	-
Салдо към 31 декември 2014	1	1
Амортизации и загуби от обезценка		
Салдо към 1 януари 2014	1	1
Начислена за 2014	-	-
Отписана	-	-
Салдо към 31 декември 2014	1	1
Балансова стойност		
Към 1 януари 2013	-	-
Към 31 декември 2013	-	-
	Компютри	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2013	1	1
Придобити	-	-
Отписани	-	-
Салдо към 31 декември 2013	1	1
Амортизации и загуби от обезценка		
Салдо към 1 януари 2013	1	1
Начислена за 2013	-	-
Отписана	-	-
Салдо към 31 декември 2013	1	1
Балансова стойност		
Към 1 януари 2013	-	-
Към 31 декември 2013	-	-

Към 31 декември 2014 г. компютърното оборудване на дружеството е напълно амортизирано.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

13. Други активи

	31.12.2014	31.12.2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Активи, придобити чрез възлагане	2,903	2,230
Имоти, предназначени за продажба	1,679	1,679
Надвнесен корпоративен данък	-	56
Лихви по банкови депозити	-	12
Други вземания	18	4
Общо	4,600	3,981

Към 31.12.2014 г. дружеството е направило преглед на активите, придобити чрез възлагане и предназначени за продажба, в резултат на който по приблизителна оценка е преценило, че не са налице индикации за обезценка.

14. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2014 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 4,122 хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „3-месечен”, като датите за извършване на лихвени плащания са: 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.

Договорни условия:

- Номинал – 6,300 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „3-месечен”, като датите за извършване на лихвени плащания са: 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.

Към 31.12.2014 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 23,556 хил. лева, както и с парични средства в размер на 2 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2014	31.12.2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	20,384	22,207
- главница	20,384	22,207
Текуща част, в т.ч.	28	29
- главница	-	-
- натрупани лихви	28	2
Общо	20,412	22,236

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

Задължението в размер на 28 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 19.12.2014 г. - 31.12.2014 г. със срок за плащане до 30.03.2015 г.

15. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2014 година дружеството има сключени два договора за паричен заем с TBI Financial Services B.V. /свързано лице /бел. 24// при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- 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;
- 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.

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	2,262
- главница	2,262	2,262
- натрупани лихви	-	-
Текуща част, в т.ч.	-	-
- главница	-	-
- натрупани лихви	-	-
Общо	<u>2,262</u>	<u>2,262</u>

16. Други кредитори

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции /бел. 24/	169	259
Задължения към доставчици	16	6
Разчети по застраховане	8	17
Надвнесени суми от клиенти	8	11
Други	-	-
Общо	<u>201</u>	<u>293</u>

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

17. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2014 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 31.12.2014 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2014		31.12.2013	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив” ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България” ЕАД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Кредитекс” ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

18. Задбалансови задължения и ангажименти

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

	31.12.2014	31.12.2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	23,556	27,459
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	2	1
Общо	23,558	27,460

б) Кредитни ангажименти

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

	31.12.2014	31.12.2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Неусвоени кредитни ангажименти	235	235
Общо	235	235

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

19. Анализ на кредитния риск – кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2014	31.12.2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	12,637	15,173
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	9,726	10,720
просрочие до 30 дни	91	149
просрочие 30 – 60 дни	188	162
просрочие 60 – 90 дни	82	149
просрочие над 90 дни	9,365	10,260
Обезценени	8,148	7,680
Общо ипотечни кредити, брутно	30,511	33,573
Минус: разходи за обезценка	-4,681	-3,920
Общо	25,830	29,653

Кредитите с просрочия по-малко от 90 дни не се считат за обезценени, освен ако не е налице друга информация, показваща обратното. Просрочените кредити включват всички салда с просрочие от един ден или повече към 31.12.2014 г.

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2014	Дял в	31.12.2013	Дял в
	(хил. лв.)	%	(хил. лв.)	%
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	7,354	24	7,935	24
Строителство	7,191	24	8,256	25
Хотели и ресторанти	5,324	18	5,522	16
Преработваща промишленост	3,121	10	3,161	9
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,564	8	2,635	8
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,452	5	1,469	4
Транспорт, складиране и съобщения	703	2	875	3
Други дейности	121	-	145	-
Домакинства	2,681	9	3,575	11
Общо ипотечни кредити, бруто	30,511	-	33,573	-
Минус: разходи за обезценка	(4,681)	-	(3,920)	-
Общо	25,830	100	29,653	100

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

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

Финансови активи	2014		2013	
	Балансова стойност	Максимална експозиция	Балансова стойност	Максимална експозиция
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	318	318	549	549
Отпуснати кредити, нетно	25,830	25,830	29,653	29,653
Други активи	18	18	72	72
Общо	26,166	26,166	30,274	30,274

20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2014 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2014	Долари на			
	Евро	САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	42	-	276	318
Отпуснати кредити, нетно	25,519	1	310	25,830
Други активи	-	-	18	18
Общо	25,561	1	604	26,166
Задължения по облигационни заеми	20,412	-	-	20,412
Търговски заеми	2,262	-	-	2,262
Други кредитори	177	-	24	201
Общо пасиви	22,851	-	24	22,875
Нетна валутна позиция	2,710	1	580	-
Към 31.12.2013	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	15	-	534	549
Отпуснати кредити, нетно	29,423	5	225	29,653
Други активи	-	-	72	72
Общо	29,438	5	831	30,274
Задължения по облигационни заеми	22,236	-	-	22,236
Търговски заеми	2,262	-	-	2,262
Други кредитори	276	-	17	293
Общо пасиви	24,774	-	17	24,791
Нетна валутна позиция	4,664	5	814	-

21. Анализ на падежната структура

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

а) Анализ на ликвидността

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

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

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

Към 31.12.2014	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	318	-	-	-	-	318
Отпуснати кредити, нетно	10,049	386	1,922	6,700	6,773	25,830
Други активи	18	-	-	-	-	18
Общо активи	10,385	386	1,922	6,700	6,773	26,166
Задължения по облигационни заеми	28	-	-	20,384	-	20,412
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	16	8	-	-	177	201
Общо пасиви	44	8	-	22,646	177	22,875
Разлика в падежните прагове	10,341	378	1,922	(15,946)	6,596	3,291
С патрупване	10,341	10,719	12,641	(3,305)	3,291	-

Към 31.12.2013	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	549	-	-	-	-	549
Отпуснати кредити, нетно	9,540	452	915	7,076	11,670	29,653
Други активи	72	-	-	-	-	72
Общо активи	10,161	452	915	7,076	11,670	30,274
Задължения по облигационни заеми	29	-	-	22,207	-	22,236
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	6	17	-	-	270	293
Общо пасиви	35	17	-	24,469	270	24,791
Разлика в падежните прагове	10,126	435	915	(17,393)	11,400	5,483
С натрупване	10,126	10,561	11,476	(5,917)	5,483	-

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

Към 31.12.2014	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	393	366	709	23,724	-	25,192
Търговски заеми	19	18	38	2,461	-	2,536
Други кредитори	16	8	-	-	177	201
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	428	392	747	26,185	177	27,929

Към 31.12.2013	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен	

„ХИПОКРЕДИТ” АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2014

падеж

	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	424	398	804	27,461	-	29,087
Търговски заеми	19	20	40	2,552	-	2,631
Други кредитори	6	17	-	-	270	293
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	449	435	844	30,013	270	32,011

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

31.12.2014	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Ипотечни кредити	25,830	6	3	(3)	(6)
Облигационни заеми	20,412	-	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(2)	(1)	1	2
Общо	-	4	2	(2)	(4)

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

Собствен капитал	31.12.2014	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити	25,830	6	3	(3)	(6)
Облигационни заеми	20,412	-	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(2)	(1)	1	2
Общо	-	4	2	(2)	(4)

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор Ефект върху печалбата преди данъци

31.12.2013	приход (разход) от промяната				
	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Парични средства	549	4	2	(2)	(4)
Ипотечни кредити	29,653	16	8	(8)	(16)
Облигационни заеми	22,236	-	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	2	4
Общо	-	16	8	(8)	(16)

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор Ефект върху собствения капитал

Собствен капитал	31.12.2013				
		+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	549	4	2	(2)	(4)
Ипотечни кредити	29,653	16	8	(8)	(16)
Облигационни заеми	22,236	-	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	2	4
Общо	-	16	8	(8)	(16)

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

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

- 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);
- Емитентът се задължава във всеки момент за срока на емисия да поддържа обща стойност на обезпечението в размер на най-малко 110% от номинална стойност на издадените облигации.

	31.12.2014	31.12.2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	60	63
Задължения към свързани предприятия	2,431	2,521
Дългосрочни кредити	20,384	22,207
Общо	22,875	24,791
Дълготрайни активи	13,473	18,746
Краткотрайни активи	17,275	15,437
Общо	30,748	34,183
Финансов ливъридж	74.40%	72.52%
Приходи от лихви	1,099	1,959
Разходи за лихви	1,664	1,949
Показател за покритие на лихвите	66.05%	100.51%

На 08.10.2014 г. се проведе извънредно Общо събрание на облигационерите на емисия обезпечени корпоративни облигации ISIN BG2100018089, на което се взеха решения за допълване на обезпечението, промяна на методиката за изчисление на обезпеченията, влизаща в сила след уредяване на допълнителните обезпечения и промяна на някои други условия на облигационния заем. Подробна информация за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

Обезпечението към 31.12.2014 г., вписано в полза на „Обединена българска банка” АД съгласно изискванията, приети на Общото събрание на облигационерите от 21 януари 2013 г., представляващо вземания по заложените договори за заем, е на стойност EUR 5,671,458 (пет милиона шестстотин седемдесет и една хиляди четиристотин петдесет и осем евро, при което съотношението на заложените вземания към главницата на емисията е 90%. Съгласно промяната на методиката за изчисление на обезпеченията, приета на ОСО от 08.10.2014 г., стойността на обезпечението е 7,156,395 (седем милиона сто петдесет и шест хиляди триста деветдесет и пет) евро, при което обезпечеността на главницата е 113.6%.

Обезпечението към 31.12.2014 г., вписано в полза на Общинска банка АД съгласно изискванията, приети на Общо събрание на облигационерите от 18 януари 2013 г., представляващо вземания по заложените договори за заем, е на стойност EUR 3,774,432 (три милиона седемстотин седемдесет и четири хиляди четиристотин тридесет и две) евро, при което съотношението на заложените вземания към главницата на емисията е 91.6%.

Поради констатирано неизпълнение на някои решения на ОСО от 08.10.2014 г. Обединена Българска банка АД в качеството си на банка-довереник свиква ОСО на емисия обезпечени корпоративни облигации ISIN BG2100018089 на 21 януари 2015 г., на което да се вземат решения за

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

изменение на част от решенията, взети от ОСО от 08.10.2014 г. Поканата е вписана в Търговския регистър на АВ под No. 20141229155456, като за предстоящото ОСО е подадено уведомление с вх. No 10-05-31214 до Комисия за финансов надзор.

На проведено ОСО на втората дата 05.02.2015 год. на ХипоКредит АД, София (9RTE) са взети следните решения:

- Констатира настъпил случай на неизпълнение по условията по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018089, емитирани от ХипоКредит АД;
- Приема решение за допълване и конкретизиране на решението на облигационерите по т. 2.12, инкорпорирано в Протокол на ОСО от 08.10.2014 г.;
- Дава съгласие да бъде даден допълнителен срок на емитента и свързаното с него лице Кредитекс ООД да изпълнят решенията на ОСО от 08.10.2014 г., инкорпориран в Протокол от 08.10.2014 г.;
- Приема решение за изменение на текста на част от решенията, взети от ОСО, проведено на 08.10.2014 г.;
- Емитентът следва да извърши всички необходими правни и фактически действия с оглед законосъобразното отбелязване в регистрите на Служба по вписванията към Агенцията по вписванията във връзка със сключените от него договори за особен залог на вземания, обезпечени с ипотека за обезпечаване на облигационната емисия.

Протоколът от ОСО за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

По отношение на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG 2100038079 дружеството е предприело конкретни стъпки за разрешаване на неизпълнението на част от показателите, като за целта през септември 2014 г. беше свикано Общо събрание на облигационерите, на което да бъдат преговорени условията по облигационния заем. Поради липса на кворум както на първата, така и на втората обявена дата, Общото събрание на облигационерите не се проведе.

Хипокредит АД е в процес на подготовка за свикване през 2015 г. на ново извънредно общо събрание на облигационерите на емисия с ISIN код BG 2100038079, на което да бъдат преразгледани условията на емисията, в т.ч. промяна в методиката на изчисляване на обезпечеността.

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, под формата на заплати и вноски, свързани със социално и здравно осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2014 г. е 65 хил. лева /към 31 декември 2013 – 65 хил. лева./.

„ХИПОКРЕДИТ” АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

	Баланс	31.12.2014 (хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Свързани лица	Отпуснати кредити	387	-
Служители	Търговски заеми	-	2,262
TBIF Financial Services B.V.	Други кредитори	-	169
„Кредитекс” ООД			

	Отчет за всеобхватния доход	2014 (хил. лв.)	
		Приход	Разход
Свързани лица	Приходи от лихви	36	-
Служители	Разходи за лихви	-	80
TBIF Financial Services B.V.			

	Баланс	31.12.2013 (хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Свързани лица	Отпуснати кредити	407	-
Служители	Търговски заеми	-	2,262
TBIF Financial Services B.V.	Други кредитори	-	259
„Кредитекс” ООД			

	Отчет за всеобхватния доход	2013 (хил. лв.)	
		Приход	Разход
Свързани лица	Приходи от лихви	38	-
Служители	Приходи от лихви	26	-
„Кредитекс” ООД	Разходи за лихви	-	79
TBIF Financial Services B.V.			

25. Събития, настъпили след края на отчетния период

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2014 г.

26. Одобрение на финансовите отчети

Финансовите отчети са одобрени от Съвета на директорите и са подписани от негово име от:

 Мария Цукровска Изпълнителен директор	 Емилия Аспарухова Изпълнителен директор	 Иван Костадинов Главен счетоводител
---	---	---

24 февруари 2015 г.

гр. София